

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на Неофициален пазар, Сегмент А от 22 юни 2007 г.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор;
- Стен Иванов Лазаров – председател на Съвета на директорите;
- Илина Николаева Божкова – член на Съвета на директорите;

Към 31 декември 2010 г. Дружеството има двама души персонал.

Крайният мажоритарен собственик на Дружеството е Гама Финанс АД, притежаващо 42.94 % от капитала на Дружеството. Акциите на Гама Финанс АД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2009 г. освен ако не е посочено друго).

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към 31 декември 2010 г. Дружеството не е изплатило дивиденди на акционерите си за 2008 г. в размер на 2 359 хил. лв. и за 2009 г. в размер на 636 хил. лв. Паричните му средства към 31 декември 2010 г. възлизат на 5 хил. лв.

Сделките, по които Дружеството е страна към 31 декември 2010 г. не са финализирани през 2011 г., като по предварителен договор за покупко-продажба на право на строеж, Дружеството е поело задължение през 2011 г. да изплати 2 575 хил. лв.

Дружеството не е учредило обезпеченията предвидени в договор за банков инвестиционен кредит с Централна Кооперативна Банка АД.

Тези обстоятелства показват наличието на несигурност, която може да породи съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството е предприело мерки за учредяване на обезпеченият, предвидени в договор за банков инвестиционен кредит с Централна Кооперативна Банка АД.
- Дружеството разполага с инвестиционни имоти, при управлението на които прилага дългосрочна стратегия за управление и реализиране на доходност, която да увеличи доходността за акционерите;
- Дружеството провежда инвестиционна програма, част от която е придобиването на право на строеж, реализацията на което според Ръководството ще доведе значителни постъпления на финансови средства;
- Предприетите действия от Ръководството са насочени към добавяне на стойност в средносрочен и дългосрочен план и кореспондират с немерението за изплащане на дължимите дивиденди на акционерите през 2011 г.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2010 г.:

- Годишни подобрения 2009 г., приети от ЕС на 23 март 2010 г.

Съществените ефекти, както в текущия период, така и в предходни или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на новите изисквания във връзка с представяне, признаване и оценяване, са представени по-долу:

Годишните подобрения 2009 г. включват промени в следните стандарти:

- Изменението на МСФО 8 пояснява, че оповестяването на оценка на сегментни активи се изисква единствено, ако тази информация се преглежда от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.
- Изменението на МСС 7 пояснява, че като инвестиционна дейност могат да бъдат класифицирани само разходите, чиито резултат е признат в отчета за финансовото състояние актив.
- Изменението на МСС 17 изисква при договор за лизинг, включващ земя и сгради, да се извършва отделно класифициране на елементите земя и сгради като финансов или оперативен лизинг в съответствие с изискванията на МСС 17.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения не са свързани с дейността на Дружеството и нямат ефект върху финансовия отчет:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Допълнителни освобождавания за предприятия, прилагащи за първи път МСФО, приет от ЕС на 25 юни 2010 г.;
- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) - Сделки в рамките на групата с плащане на базата на акции, приет от ЕС на 23 март 2010 г.;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (изменен) - Отговарящи на условията хеджирани позиции, приет от ЕС на 16 септември 2009 г.;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти” в сила от 1 януари 2009 г., приет от ЕС на 23 юли 2009 г. за периоди към или след 1 януари 2010 г.;
- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция” в сила от 1 октомври 2009 г., приет от ЕС за периоди към или след 1 юли 2009 г.;
- КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците”, приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти”, приет от ЕС на 27 ноември 2009 г. в сила за периоди към или след 31 октомври 2009 г.;
- Годишни подобрения 2008 г. – МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности”, приети от ЕС.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу:

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – отписване – в сила от 1 юли 2011 г., все още не е приет от ЕС

Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на дружеството, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” до края на 2010 г. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност

или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, все още не са приети от ЕС:

-Изменението на МСФО 7 пояснява изискванията за оповестяване на стандарта, като отстранява несъответствия, повтарящи се изисквания и отделни оповестявания, които могат да бъдат подвеждащи.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятията могат да представят изискваните равнения за всеки компонент от другия всеобхватен доход в отчета за промените в собствения капитал или в поясненията към финансовия отчет.

-Изменението на МСС 34 цели подобряване на междинното финансово отчитане като пояснява изискваните оповестявания включително актуалните изменения в изискванията на МСФО 7.

Публикувани са и следните нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството:

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 30 юни 2010 г.

Изменението на МСФО 1 - Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – разрешава на предприятията, прилагащи за първи път МСФО, да не представят сравнителна информация при оповестяванията съгласно изменението на МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване” от март 2009 г. в първата година на прилагане на МСФО.

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип – опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи“ и разяснението е отменено.

МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ (изменен) в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.

Изменението отменя изискването за предприятия от публичния сектор да оповестяват в детайли всички трансакции с правителството и други предприятия от публичния сектор. Не се изисква оповестяване на трансакциите между предприятия от публичния сектор и правителството, както и всички други предприятия от публичния сектор. Вместо това е необходимо оповестяване на името на правителството, характера на връзката, вида и размера на всяка отделно значима сделка и качествено и количествено определяне на размера на общо значими сделки.

КРМСФО 14 „Предплащане на минимално финансиране“ в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.

Изменението на КРМСФО 14 изисква признаването на актив в размер на доброволно предплащане на пенсионни вноски за минимално финансиране по отношение на бъдещи услуги. Предплатените вноски водят до намаляване на размера на минималното финансиране в бъдещи периоди.

КРМСФО 19 „Погасяване на финансови задължения с инструменти на собствения капитал“ в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 23 юли 2010 г.

КРМСФО 19 изяснява отчитането на финансови пасиви с предоговорени условия, които предвиждат погасяването на задълженията чрез издаване на инструменти на собствения капитал за кредитора. Според КРМСФО 19 инструментите на собствения капитал, издадени за погасяване на задължение, представляват платено възнаграждение и изисква признаването на резултата в печалбата или загубата. Това съответства на основния подход при отписването на задължения според МСС 39. Размерът на печалбата или загубата се определя като разлика между балансовата стойност на финансовия пасив и справедливата стойност на издадените инструменти на собствения капитал. В случай че справедливата стойност на инструментите на собствения капитал не може да се оцени надеждно, се използва справедливата стойност на съществуващото финансово задължение за оценяване на печалбата или загубата и на издадените инструменти на собствения капитал.

Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, все още не са приети от ЕС:

-Изменението на МСФО 1 пояснява, че предприятия, прилагащи за първи път МСФО, не прилагат МСС 8 при промени в счетоводната политика, възникнали в резултат на преминаването към МСФО или през периодите на първия финансов отчет, изготвен съгласно МСФО. Изменението изисква от предприятията, прилагащи за първи път МСФО, да оповестят и обяснят промените в счетоводната политика или използването на освобождаванията съгласно МСФО 1 в периода между първия междинен финансов отчет и първия годишен финансов отчет съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 1 разширява обхвата при използването на оценка по справедлива стойност, предизвикана от конкретно събитие. В първия си финансов отчет съгласно

МСФО предприятие, прилагащо за първи път МСФО, може да използва оценка по справедлива стойност, предизвикана от конкретно събитие, като приета стойност и признава корекцията от преоценката в неразпределената печалба. Това важи и в случаите, когато конкретното събитие се е състояло след датата на преминаване към МСФО, но през периодите, включени в първия финансов отчет съгласно МСФО. Другите правила на МСФО 1 се прилагат към датата на преминаване към МСФО.

Изменението на МСФО 1 разрешава на предприятия с оперативна дейност, при която продажните цени подлежат на държавно регулиране, да използват балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи, определена на базата на счетоводните стандарти, прилагани по-рано от предприятието, като приета стойност към датата на преминаване към МСФО.

-Изменението на МСФО 3 (в сила от 1 юли 2010 г.) пояснява, че признатото условно възнаграждение в резултат на бизнес комбинации преди датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) не следва да бъде коригирано към датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) и дава указания за последващото му оценяване.

Правото на избор при оценяването на неконтролиращото участие по справедлива стойност или пропорционално на стойността на разграничимите нетни активи на придобивания се прилага само за компонентите на неконтролиращото участие, които удостоверяват собственост и дават право на техните притежатели да получат пропорционален дял от нетните активи на придобивания в случай на ликвидация. Изменението на МСФО 3 пояснява, че всички други компоненти на неконтролиращото участие следва да бъдат оценявани по справедлива стойност към датата на придобиване, освен ако не се изисква друга оценка съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 пояснява насоките за отчитане на трансакции за плащане на базата на акции на придобивания, които придобиващият се съгласява или отказва да приеме, в съответствие с метода съгласно МСФО 2 към датата на придобиване.

-Измененията на МСС 21, МСС 28 и МСС 31 (в сила от 1 юли 2010 г.) са свързани с изискванията при перспективното прилагане на промените в МСС 27 от 2008 г.

-Изменението на КРМСФО 13 пояснява, че когато справедливата стойност на наградите кредити (напр. бонус точки) се оценява на базата на стойността на наградите, които ще бъдат предоставени, при определянето на справедливата стойност на дадените награди кредити трябва да се вземат пред вид очакваните кредити, които няма да бъдат използвани както и отстъпки или поощрения, които биха били предложени на клиенти, които не са спечелили награди кредити при първоначална покупка.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

През 2010 г. нито едно е горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „Секюритизация на недвижими имоти”.

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от услуги са представени в пояснение 20.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или

услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.1. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за предоставяне на наемни услуги. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансово състояние на ред „Задължения по получени аванси”.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.5.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи”.

4.8. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Компютри 2 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.9. Отчитане на лизинговите договори

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за доходите за съответния отчетен период.

4.10. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.11. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Съгласно изискванията на чл. 20 (1) от Закона за дружествата със специализирана инвестиционна цел, притежаваните от дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти или вземания се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

4.12. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.12.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на ред „Финансови разходи”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изплати задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

4.12.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, търговски задължения, други задължения и задължения за дивиденди.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.13. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.15. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

4.16. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ

поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.17. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.18.

4.17.1. Приходи

Дружеството е обвързано с продължителен договор за отдаване под наем на недвижими имоти. Частта от наемната цена, свързана с договора за наем, се отчита като приход за бъдещи периоди и се признава като текущ приход през периода, в който са били отдадени недвижимите имоти.

4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.18.1. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, която съответства на балансовата им стойност в размер на 22 508 хил. лв. към 31 декември 2010 г. (2009 г.: 22 544 хил. лв.). Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството.

4.18.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2010 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на компютърно оборудване.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.4: „Секюритизация на недвижими имоти”. Този оперативен сегмент се

наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Дружеството.

	2010 ‘000 лв.
Приходи на сегмента	277
Разходи за външни услуги	(139)
Разходи за персонал	(13)
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(36)
Амортизация на нефинансови активи	(1)
Други разходи	(75)
Оперативна печалба на сегмента	13
Активи на сегмента	45 815
	2009 ‘000 лв.
Приходи на сегмента	1 128
Разходи за материали	(2)
Разходи за външни услуги	(29)
Разходи за персонал	(8)
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(625)
Други разходи	(26)
Оперативна печалба на сегмента	438
Активи на сегмента	30 841

Към 31 декември 2010 г. 258 хил. лв. (2009 г.: 889 хил. лв.) или 93 % (2009 г.: 79 %) от приходите на Дружеството зависят от един клиент.

През 2010 г. Дружеството не е придобивало нетекущи активи, различни от финансови инструменти, активи по отсрочени данъци, активи по доходи след напускане и права, произтичащи от застрахователни договори. През 2009 г. Дружеството придобива нетекущи активи в размер на 23 262 хил. лв.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената за Дружеството.

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Приходи на Дружеството	277	1 128

Печалба

Оперативна печалба на сегмента
 Оперативна печалба на Дружеството

13	438
13	438

Финансови разходи

(7)	(64)
-----	------

Печалба на Дружеството

6	374
----------	------------

2010	2009
‘000 лв.	‘000 лв.

Активи

Общо активи на сегмента
 Активи на Дружеството

45 815	30 841
45 815	30 841

Пасиви

Общо пасиви на сегмента
 Пасиви на Дружеството

20 212	4 608
20 212	4 608

През представените отчетни периоди Дружеството няма неразпределени оперативни приходи и разходи както и активи, които не са разпределени към сегмента.

6. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Дружеството включват мултифункционална машина и технически архитектурен инвестиционен проект. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Компютри	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2010 г.	1	93	94
Салдо към 31 декември 2010 г.	1	93	94
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2010 г.	-	-	-
Амортизация	(1)	-	(1)
Салдо към 31 декември 2010 г.	(1)	-	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	-	93	93

Компютри	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2009 г.

Новопридобити активи

Салдо към 31 декември 2009 г.

-	-	-
1	93	94
1	93	94

Балансова стойност към

31 декември 2009 г.

1	93	94
----------	-----------	-----------

Разходите за придобиване на дълготрайни материални активи включват технически документация по идеен проект.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Към 31 декември 2010 г. Дружеството има договорно задължение за закупуване на активи във връзка със сключен предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж на стойност 17 993 хил. лв. Остатъкът от дължимата сума е платим при сключване на окончателен договор през 2011 г. (за повече информация вижте пояснение 7). През 2009 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка с закупуване на машини и съоръжения.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

7. Предоставени аванси за придобиване на дълготрайни активи

Предоставените аванси за придобиване на нетекущи активи могат да бъдат представени както следва:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Предоставени аванси за придобиване на дълготрайни активи	15 418	-
	15 418	-

Към 31 декември 2010 г. предоставените аванси за придобиване на имоти, машини и съоръжения в размер на 15 418 хил. лв. са платени на Зърнени храни България АД по силата на сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж за построяване на апартаментен хотел в гр. Балчик. Цената на правото на строеж, съгласно сключения предварителен договор е 17 993 хил. лв. Остатъкът от дължимата сума е платим при сключване на окончателен договор в срок до 30 май 2011 г.

Преди сключването на предварителния договор за покупко-продажба на вещно право на строеж между Дружеството и Зърнени храни България АД е извършена експертна оценка на актива съгласно регламентите на чл. 19 (1) от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Оценката е изготвена от СД Консултантска къща APC, гр. Добрич.

8. Лизинг

8.1. Оперативен лизинг като лизингодател

Дружеството отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг. Подробна информация за тях е представена в пояснение 9.

9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в с. Равда, община Несебър, местност „Хендек Тарла”, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Справедливата стойност беше определена на базата на налични актуални цени на активни пазари.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2009 г.	-
Новопридобити активи:	23 169
- чрез покупка	23 169
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(625)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	22 544
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(36)
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	22 508

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност, към датата на финансовия отчет възлиза на 22 508 хил. лв., (2009 г. : 22 544 хил. лв.).

Към 31 декември 2010 г. и към 31 декември 2009 г. е извършена експертна оценка на инвестиционните имоти (земя, сгради, басейни, инфраструктура и обзавеждане) на Дружеството от лицензиран оценител Прива – Инвест ООД, притежаващ лиценз № 900300006 от 14 декември 2009 г.

На 30 декември 2010 г. Дружеството е сключило договор с Централна кооперативна банка АД за банков инвестиционен кредит, в клаузите на който е предвидено учредяването на първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор № 61056.100.434, с площ 12 907 кв. м., с начин на трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг курортно-рекреационен обект. Имотът е собственост на Дружеството, съгласно нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти от 30 юни 2009 г. Дружеството е предприело мерки за учредяване и вписване на обезпеченията, предвидени в договора, както и за застраховането им в полза на банката. Към 31 декември 2010 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които следва да бъдат заложени като обезпечение по заеми възлиза на стойност 1 247 хил. лв

Приходите от наеми към 31 декември 2010 г. в размер на 258 хил. лв. (2009 г.:239 хил. лв.) са включени в отчета за доходите на ред „Приходи от услуги”. Преките оперативни

разходи в размер на 74 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи” (2009 г.: 26 хил. лв.). Не са признавани условни наеми.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е сключило, чрез обслужващото си дружество Холдинг Варна АД, два договора за отдаване под наем на недвижими имоти с Миранда 2003 ЕООД за ваканционен селище „Сънрайз клуб”, с. Равда, община Несебър.

- Договор от 2 юли 2009 г. с предмет – поземлен имот с обща площ от 23 300 кв.м. заедно с прилежащите новопостроени 10 (десет) жилищни сгради с общо 192 апартамента с прилежащото му обзавеждане и 73 гаража, един ресторант и три магазина, три басейна и прилежащата инфраструктура на целия ваканционен комплекс, за период от 10 години. Съгласно сключени споразумения целият размер на наем за срока на договора е авансово предплатен (вж. пояснение 17).
- Договор от 8 декември 2009 г. с предмет поземлен имот с обща площ от 12 907 кв.м., находящ се в с. Равда, община Несебър за спортно – развлекателни цели. Срокът на договора е 9 (девет) години, а наеманата цена – 300 хил. лв., авансово заплатена от наемателя. На 4 март 2010 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чрез обслужващото дружество Холдинг Варна АД, подписва допълнително споразумение с Миранда 2003 ЕООД към Договор за наем на недвижим имот от 8 декември 2009 г. Съгласно подписаното споразумение, дружествата договарят срокът, за който се отдава под наем поземления имот да се промени от 9 (девет) години на 1 (една) година. В допълнение страните договарят наемна цена в размер на 58 хил. лв. Остатъчната сума Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ възстановява на 4 март 2010 г. на Миранда 2003 ЕООД.

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Лизинговите договори са неотменяеми за срок от съответно десет и една години от началото на лизинга.

10. Търговски вземания

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Търговски вземания	10	1
	10	1

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Значимите търговски вземания са представени, както следва:

2010	2009
------	------

	‘000 лв.	‘000 лв.
Миранда 2003 ЕООД	10	1
	10	1

Вземането от Миранда 2003 ЕООД за 2010 г. и за 2009 г., представлява префактурирани експлоатационни разходи (ел. енергия и вода) по отдадените под наем на контрагента инвестиционни имоти.

11. Данъчни вземания

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Данък върху добавената стойност	49	632
Данък върху доходите на физическите лица	2	2
	51	634

Съгласно РА № 031003029/04 октомври 2010 г. на Дружеството е определено допълнително задължение по Закона за данък добавена стойност в размер на 49 хил. лв., във връзка с непризнато намаление на облагаеми доставки. Съгласно Решение по жалба срещу ревизионен акт № 885/29 ноември 2010 г., РА № 031003029/04 октомври 2010 г. е отменен в обжалваната му част, с която са установени дължимите от Дружеството 49 хил. лв. Възложена е нова ревизия за периода Декември 2009 г. – Март 2010 г.

Вземанията по данък върху добавената стойност към 31 декември 2009 г. в размер на 632 хил. лв. представляват вземане в размер на 268 хил. лв. (ДДС от юли 2009 г.), 21 хил. лв. (ДДС за периода 01 август 2009 г. – 30 ноември 2009 г.) и вземане по отменен ревизионен акт № 030902364 от 25 ноември 2009 г. (343 хил. лв.).

12. Други вземания

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Съдебни вземания	21	-
Предплатени такси	140	-
	161	-

На 31 май 2010 г. на Дружеството е връчен РД №1000376/27 май 2010 г., съгласно който от данъчен кредит в размер на 268 хил. лв. (ДДС от юли 2009 г.) е налице непризнат такъв в размер на 21 хил. лв. В законоустановения срок Дружеството отправя своето възражение срещу ревизионния доклад. На 09 юни 2010 г. е връчен РА №0310000376/09 юни 2010 г., с който се потвърждава становището изложено в ревизионния доклад и на 10 юни 2010 г. е възстановена сумата от 247 хил. лв. ДДС и 11 хил. лв. законова лихва. Отново в законоустановения срок Дружеството е обжалвало РА №0310000376/09 юни 2010 г.

На 21 юли 2010 г. е получено Решение по жалба срещу ревизионен акт № 535/19 юли 2010 г., което потвърждава ревизионния акт в обжалваната част. В законния срок Дружеството е подало жалба чрез директора на дирекция „Обжалване и управление на

изпълнението” Варна до Варненски административен съд. Образувано е административно дело № 2577/2010 г. Към 31 декември 2010 г. производството е спряно от Административен съд – Варна.

Предплатените такси към 31 декември 2010 г. в размер на 140 хил. лв. представляват авансово заплатена такса за управление за 2011 г. по получен банков инвестиционен кредит – Централна кооперативна банка АД.

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5	9
	5	9

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 5 332 690 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2010 бр.	2009 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	5 332 690	650 000
Емисия на акции	-	4 682 690
Издадени и напълно платени акции	5 332 690	5 332 690
Общо акции, оторизирани на 31 декември	5 332 690	5 332 690

На 27 март 2009 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала на Дружеството чрез емисия на 4 682 690 броя акции, които представляват 87,81% от всички издадени акции. Номиналната стойност на една акция е 1 лв., а емисионната стойност на една акция от емисията е 5,20 лв. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и предоставят право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

31 декември 2010		31 декември 2009	
Брой акции	%	Брой акции	%

Гама Финанс ЕООД	2 289 975	42.94	2 339 679	43.87
Холдинг Варна АД	613 017	11.50	684 664	12.84
ЦКБ Груп ЕАД	-	-	396 228	7.43
ЦКБ АД	438 927	8.23	349 310	6.55
УПФ Съгласие	372 378	6.98	-	-
УПФ ЦКБ - Сила	372 684	6.99	-	-
Други юридически лица	1 245 709	23.36	1 562 809	29.31
	5 332 690	100	5 332 690	100

14.2. Премияен резерв

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените акции, са включени в премияния резерв, намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Стойността на новите акции през 2009 г., отразена в капитала възлиза на 19 633 хил. лв..

Формирането на премияния резерв на Дружеството може да се представи по следния начин:

	Брой емитирани акции	Емисионна стойност ‘000 лв.	Номинална стойност ‘000 лв.	Премия от емисията ‘000 лв.
Емисия на акции 2007 г.	150 000	781	150	631
Емисия на акции 2009 г.	4 682 890	24 350	4 683	19 667
Разходи по емисия на акции 2009 г.	-	-	-	(34)
Премияен резерв към 31 декември 2010 г.	-	-	-	20 264

Премияният резерв определен като разлика между емисионната и номиналната стойност на издадените акции, намалена с разходите по емисията.

15. Възнаграждения на персонала

15.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(11)	(7)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
	(13)	(8)

16. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

2010 2009

	‘000 лв.	‘000 лв.
Грант Торнтон ООД	5	5
Модус КС ООД	-	2
ЕВН България Електроснабдяване	4	1
ВиК Бургас ЕАД	6	-
	15	8

17. Получени аванси

Задълженията по получени аванси, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Миранда 2003 ЕООД	1 400	1 600
	1 400	1 600
Текущи:		
Миранда 2003 ЕООД	200	500
	200	500

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е сключил, чрез обслужващото си дружество два договора за отдаване под наем на недвижими имоти с Миранда 2003 ЕООД за ваканционно селище „Сънрайз клуб“, с. Равда, община Несебър. (вж. пояснение 9).

18. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Нетекущи	
	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	15 559	-
Общо балансова стойност	15 559	-

Дружеството е страна по договор за банков инвестиционен кредит с Централна кооперативна банка АД от 30 декември 2010 г., със следните параметри:

- Лихвен процент – валидния базов лихвен процент, който към момента на подписване на договора е 4,5 %, плюс надбавка от 4,5 пункта. Към момента на подписване на договора този сбор е равен на 9 % годишна лихва; базовият лихвен процент може да бъде текущо променян със заповед на изпълнителните директори на банката;
- Размер на кредита – 7 955 хил. евро (15 559 хил. лв.);
- Срок на кредита – 120 месеца, включително 18 месеца гратисен период за главницата;
- Погасителен план – тримесечен, считано от 07.2012 г. за главницата и месечно за лихвата;

- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечения по кредита:
 - първа по ред договорна ипотека върху закупеното със средства от кредита право на строеж върху УПИ XXI – 115 в кв. 317 по ПУП ПРЗ на гр. Балчик, целият с площ 14 001 кв. м., за построяване на Апартamentен хотел за обществено и делово обслужване – ЗП 5 509 кв. м., ПЗП 16 536,62 кв. м. и РЗП 26 888. кв. м., съгласно разрешение за строеж № 212/19 декември 2009 г. на Община Бургас. Правото на строеж е индивидуализирано съгласно предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж от 30 декември 2010 г. със Зърнени храни България АД;
 - първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор № 61056.100.434, с площ 12 907 кв. м., с начин на трайно предназначение на територията урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг курортно-рекреационен обект. Имотът е собственост на Дружеството, съгласно нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти от 30 юни 2009 г.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството се задължава да застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Дружеството е предприело мерки за учредяване и вписване на обезпеченията, предвидени в договора, както и за застраховането им в полза на банката.

19. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Данък добавена стойност за внасяне	-	60
Данъчни задължения по ЗМДТ	29	-
	29	60

Данъчните задължения по данък добавена стойност за внасяне представляват сумата на данъка върху добавената стойност за внасяне за месец декември 2009 г.

Данъчните задължения по Закона за местните данъци такси представляват вноски за трето и четвърто тримесечие на 2010 г. на такса битови отпадъци и четвърто тримесечие на 2010 г. на данък недвижим имот.

20. Други задължения

Другите задължения включват:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Лихви по банков кредит	4	-
Лихви за непогасени в срок задължения по ЗМДТ	1	-

Поясненията към финансовия отчет от стр. 1 до стр. 36 представляват неразделна част от него.

5	-
----------	----------

Лихвите по банков кредит в размер на 4 хил. лв. представляват начислена лихва по получен банков инвестиционен кредит, дължима през 2011 г.

21. Приходи от услуги

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Приходи от наеми	258	239
	258	239

Дружеството е страна по договори за наем на недвижими имоти с Миранда 2003 ЕООД, като приходите в размер на 258 хил. лв. представляват текущо отчетения приход за наем за 2010 г. За по – подробна информация относно договорите за наем, по които Дружеството е страна, вж. пояснение 9.

22. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Приходи от неустойки	-	889
Приходи от данъчни вземания	19	-
	19	889

Приходите от данъчни вземания включват законната лихва върху недължимо платените суми по РА № 030902364/25 ноември 2009 г., постъпили по сметка на Дружеството на 26 февруари 2010 г. с Акт за прихващане и възстановяване № 1002869/22 февруари 2010 г. и на 11 юни 2010 г. с РА №0310000376/09 юни 2010 г.

Приходите от неустойки за 2009 г. възникват на база некачествено изпълнение на строителството на ваканционен комплекс „Сънрайз клуб”, закупен през същата година от Равда Тур ЕООД. Съгласно сключено допълнително споразумение към нотариални актове № 127 и № 128 от 30 юни 2009 г. при просрочване с повече от един месец на срока за отстраняване на констатираните недостатъци на продаваните обекти Равда Тур ЕООД дължи на Дружеството неустойка в размер на 5 % от общата стойност на цената по нотариални актове на построените обекти. Налице са изготвени констативни протоколи за некачествено изпълнение, като нередностите не са отстранени до един месец от установяването им. На 23 декември 2009 г. е оформено известие за дължимите суми по неустойка в размер на 889 хил. лв. Съгласно сключено на 17 декември 2010 г. допълнително споразумение към нотариални актове № 127 и № 128 от 30 юни 2009 г. срокът за плащане на дължимата неустойка е удължен до 17 декември 2011 г.

23. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Канцеларски и офис разходи	-	(2)
	-	(2)

24. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(4)	(12)
Правни разходи	-	(3)
Независим финансов одит	(5)	(5)
Такси обслужващо дружество	(129)	(3)
Разходи по недвижими имоти – лицензирани оценки	(1)	(1)
Други разходи	-	(5)
	(139)	(29)

25. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(74)	(25)
Други разходи	(1)	(1)
	(75)	(26)

Разходите за местни данъци и такси възникват във връзка с придобитите през 2009 г. от Дружеството инвестиционни имоти.

26. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Разходи за банкови такси и комисионни	(3)	(1)
Разходи за платени банкови такси по издаване на банкови	-	(63)

Поясненията към финансовия отчет от стр. 1 до стр. 36 представляват неразделна част от него.

гаранции

Разходи за лихви по банков инвестиционен кредит

Финансови разходи

(4)	
(7)	(64)

27. Доход на акция и дивиденди

27.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2010	2009
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	6 000	374 000
Среднопретеглен брой акции	5 332 690	4 229 271
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.00	0.09

27.2. Дивиденди

На 25 юни 2010 г. на проведено Общото събрание на акционерите е взето решение Дружеството да разпреди брутен дивидент от 0.1192047072 лева на една акция. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ разпределя своя финансов резултат, възлизащ на 636 хил. лв., преобразуван съгласно ЗДСИЦ и Търговския закон.

Към 31 декември 2010 г. Дружеството не е изплатило дължимия дивидент.

На 29 юни 2009 г. на проведено Общото събрание на акционерите е взето решение Дружеството да разпреди брутен дивидент от 0.44 лева на една акция. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ разпределя като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2008 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ и покриване на реализираните загуби за 2006 г. и 2007 г., като дивидентът възлиза на 2 359 хил. лв.

Към 31 декември 2010 г. Дружеството не е изплатило дължимия дивидент.

Съгласно НП № Р-10-309/14 октомври 2010 г. на председателя на Комисията за финансов надзор, на Дружеството е наложено административно наказание – имуществена санкция в размер на 10 хил. лв., за нарушение на чл. 10, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел за неизплатен акционерен дивидент за 2008 г. към 31 декември 2009 г. Дружеството е завело дело във връзка с издаденото наказателно постановление, съдебното заседание, за което е насрочено за 29 март 2011 г.

28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 1 до стр. 36 представляват неразделна част от него.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

28.1. Сделки със собствениците

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Разпределяне на дивиденди	(636)	(2 359)
Холдинг Варна АД		
Покупки на услуги	(129)	(4)
Предплатена такса за обслужване	(45)	-

28.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Камчия АД		
Предоставен аванс на за закупуване недвижим имот	-	(4 051)
Получени възстановени суми по аванс за закупуване недвижим имот	34	-
Равда Тур ЕООД		
Покупки на имоти	(61)	(23 262)
Неустойка	-	(889)
Платени получени услуги	(16)	-

28.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(11)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
Общо възнаграждения	(13)	(7)

29. Разчети със свързани лица в края на годината

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- собственици	45	-
- други свързани лица под общ контрол	7 524	7 558
- ключов управленски персонал	-	1
Общо текущи вземания от свързани лица	7 569	7 559
Общо вземания от свързани лица	7 569	7 559
Текущи задължения към:		
- собственици	3 000	2 359
- други свързани лица под общ контрол	-	77
- ключов управленски персонал	4	4
Общо текущи задължения към свързани лица	3 004	2 440
Общо задължения към свързани лица	3 004	2 440

Текущите вземания от собственици представляват частично заплатено авансово възнаграждение за 2011 г. на обслужващото дружество – Холдинг Варна АД в размер на 45 хил. лв.

Текущите вземания от други свързани лица под общ контрол са формирани от:

- вземане от Равда Тур ЕООД в размер на 889 хил. лв. (2009 г.: 889 хил. лв.) по приходи от неустойки за 2009 г. За по-подробна информация вж. пояснение 22;
- вземания от Камчия АД на обща стойност 6 635 хил. лв., (2009 г.: 6 669 хил. лв.) от които 3 977 хил. лв. (2009 г.: 4 011 хил. лв.) се формират от подлежащ на възстановяване от Камчия АД аванс за придобиване на недвижими имоти по силата на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 30 юни 2009 г. и допълнителни споразумения към него. Съгласно сключено на 30 ноември 2010 г. допълнително споразумение към договора, срокът за получаване на сумата е удължен до 31 декември 2011 г. Останалата част от вземането от Камчия АД, в размер на 2 658 хил. лв. (2009 г.: 2 658 хил. лв.), възниква на база на виновно неизпълнение на задължение на Камчия АД по сключен с Дружеството предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 1 октомври 2008 г. Съгласно сключено на 27 ноември 2010 г. допълнително споразумение към договора, срокът за получаване на сумата е удължен до 31 декември 2011 г.

Към 31 декември 2010 г. текущите задължения към собственици представляват начислените, но неизплатени дивиденди на акционерите на Дружеството за 2008 г. в размер на 2 359 хил. лв., за 2009 г. в размер на 636 хил. лв. и 5 хил. лв. възнаграждение на обслужващото дружество.

Към 31 декември 2009 г. задълженията към собственици включват начислените, но неизплатени дивиденди на акционерите на Дружеството за 2008 г. в размер на 2 359 хил. лв.

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 4 хил. лв. (2009 г.: 4 хил. лв.) представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

30. Безналични сделки

През 2010 г. Дружеството не е осъществявало безналични сделки.

През 2009 г. Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Съгласно тристранно споразумение от 3 юли 2009 г. Равда Тур ЕООД има задължение към Миранда 2003 ЕООД на основание Споразумение за прекратяване на договор за наем между двете страни от 3 юли 2009 г. в размер на 2 383 хил. лв. (кредитно известие № 186/03 юли 2009 г.)

- Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чрез Холдинг Варна АД в качеството му на Обслужващо дружество има вземане от Миранда 2003 ЕООД на основание Договор за наем между страните от 02 юли 2009 г. в размер на 2 383 хил. лв. (фактура № 1/03 юли 2009 г.). Страните се споразумяват за следното: Миранда 2003 ЕООД дава своето съгласие:

- Вземането ѝ от Равда Тур ЕООД в размер на 2 383 хил. лв. да се счита като вземане на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, респективно се покрива задължението на Миранда 2003 ЕООД към Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ;

- Равда Тур ЕООД следва да заплати на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ сумата от 2 383 хил. лв. или да се удържи по насрещни задължения.

- Съгласно споразумение за прихващане от 03 юли 2009 г. от задължението на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в размер на 1 375 хил. лв. за покупка на нетекущи активи (ваканционен комплекс Сънрайз клуб) се приспада задължението на Равда Тур ЕООД в размер на 1 200 хил. лв.

- Съгласно споразумение за прихващане от 07 август 2009 г. от задължението на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в размер на 2 514 хил. лв. за покупка на нетекущи активи се приспада задължението на Равда Тур ЕООД в размер на 2 383 хил. лв.

31. Поети задължения

Към 31 декември 2010 г. Дружеството е страна по предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж за построяване на апартаментен хотел в гр. Балчик със Зърнени храни България АД. Съгласно сключения договор Дружеството се задължава да заплати цена в размер на 17 993 хил. лв. През 2010 г., съгласно клаузите на договора, Дружеството заплаща аванс на Зърнени храни България АД в размер на 15 418 хил. лв. Остатъкът от дължимата сума е платим при сключване на окончателен договор през 2011 г.

Преди сключването на предварителния договор за покупко-продажба на вещно право на строеж между Дружеството и Зърнени храни България АД е извършена експертна оценка

на актива съгласно регламентите на чл. 19 (1) от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Оценката е изготвена от СД Консултантска къща АРС, гр. Добрич.

Съгласно сключен на 30 декември 2010 г. договор за банков инвестиционен кредит с Централна кооперативна банка АД, Дружеството се задължава да учреди и впише обезпечения представляващи първа по ред договорна ипотека върху закупеното със средства от кредита право на строеж, както и първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот (инвестиционен имот), собственост на Дружеството, както и да застрахова за своя сметка предоставените обезпечения в полза на банката. (вж. пояснения 9 и 18).

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството се задължава да застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Дружеството е предприело мерки за учредяване и вписване на обезпеченията, предвидени в договора, както и за застраховането им в полза на банката.

32. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

Съгласно НП № Р-10-309/14 октомври 2010 г. на председателя на Комисията за финансов надзор, на Дружеството е наложено административно наказание – имуществена санкция в размер на 10 хил. лв., за нарушение на чл. 10, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел за неизплатен акционерен дивидент за 2008 г. към 31 декември 2009 г. Дружеството е завело дело във връзка с издаденото наказателно постановление, съдебното заседание, за което е насрочено за 29 март 2011 г.

Не са възникнали други условни активи и пасиви за Дружеството.

33. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	10, 12, 29	3 557	3 548
Пари и парични еквиваленти	13	5	9
		3 562	3 557
Общо финансови активи:		3 562	3 557

Финансови пасиви	Пояснение	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски и други задължения	16, 20	3 020	2 444
		3 020	2 444
Нетекущи пасиви			
Заеми	18	15 559	-
		15 559	-
Общо финансови пасиви:		18 579	2 444

34. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 33. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

34.1. Анализ на пазарния риск

34.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството има заем в евро, в резултат на което чувствителността му към изменението на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е подложено Дружеството, се минимизира.

34.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2010 г. Дружеството е страна по банков инвестиционен кредит с лихвен процент валидния базов лихвен процент, който към момента на подписване на договора е 4,5 %, плюс надбавка от 4,5 пункта. Към момента на подписване на договора този сбор е равен на 9 % годишна лихва; базовият лихвен процент може да бъде текущо променян със заповед на изпълнителните директори на банката. Договорът за банков кредит е сключен на 30 декември 2010 г. и измененията на лихвения процент по кредита нямат проявление върху текущия финансов резултат на Дружеството.

34.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	5	9
Търговски и други вземания	3 557	3 548
Балансова стойност	3 562	3 557

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сключени сделки.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
До 3 месеца	8	-
Между 3 и 6 месеца	2	-
Общо	10	-

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на значителен кредитен риск към Камчия АД и Равда тур ЕООД. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Балансовата стойност на финансовите активи с предоговорени условия, които в противен случай биха били с изтекъл падеж или обезценени, е 7 524 хил. лв. (2009 г.: 2 658 хил. лв.).

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

34.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

Към 31 декември 2010 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2010 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Заеми	-	-		
Търговски и други задължения	3 020	-	6 224	9 335
Общо	3 020	-	6 224	9 335

В предходните отчетни периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2009 г.	Текущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски и други задължения	85	2 359
Общо	85	2 359

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

35. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общият дълг се намали с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Собствен капитал	25 603	26 233
Дълг	20 212	4 608
- Пари и парични еквиваленти	(5)	(9)
Нетен дълг	20 207	4 599
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг:	1:0.79	1:0.18

Увеличението на съотношението през 2010 г. се дължи главно на увеличението на задълженията на Дружеството.

36. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

37. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2010 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 18 март 2011 г.