

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

На проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството на 15 юли 2009 г. е взето решение за промяна на адреса на управление от ул. Марин Дринов № 32, вх. А на ул. Цар Симеон I № 31.

Дружеството осъществява дейността си под наименованието Акционерно дружество Холдинг Варна. Холдингът е учреден без срок или друго прекратително условие.

Седалището на Дружеството е в град Варна, адресът на управление е град Варна, пощенски код 9000, ул. Цар Симеон I №31, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Холдинг Варна АД няма клонове.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – Официален пазар, Сегмент В.

Предметът на дейност е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност.

Към 31 декември 2009 г. персоналът, нает по трудови правоотношения, на Дружеството се състои от 6 души.

Дружеството се управлява чрез двустепенна система на управление, включваща Надзорен и Управителен съвет.

Съставът на Надзорния съвет е:

1. АБАС ЕООД;
2. Светлана Стефанова Петрова;
3. Проф. Анна Манолова Недякова.

Членовете на Управителния съвет са:

1. Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан – изпълнителен директор;
2. Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор;
3. Златимир Бориславов Жечев.

Дружеството се управлява и представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан.

На 25 февруари 2010 г. е проведено заседание на Управителния съвет на Дружеството, на което е взето решение за свикване на Общо събрание на акционерите на 31 март 2010 г. за избор на одитен комитет на Дружеството. За членове на одитния комитет на Дружеството са предложени Росен Бонев, Галя Димитрова и Светлана Димитрова.

Основните акции на Дружеството са АБАС ЕООД, Павлекс 97 ЕООД, Химимпорт Инвест АД и Андезит ООД. Инструментите на собствения капитал на акционерите не се котират на Българска фондова борса – София АД.

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен 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 изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет 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). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”.

## **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 2009 г.:

- МСФО 8 „Оперативни сегменти”;
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 23 „Разходи по заеми” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 27 “Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (коригиран);
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (коригиран);
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” (коригиран).

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:

Прилагането на МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г. и коригиран) води до някои промени във формата, заглавията и представянето на определени елементи във финансовия отчет, което е свързано и с допълнителни оповестявания. Оценяването и признаването на активите, пасивите, приходите и разходите на Дружеството остават непроменени. Въпреки това някои елементи, които се признават директно в собствения капитал, сега се отразяват в другия всеобхватен доход. МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.) влияе върху представянето на промените в собствения капитал, принадлежащ на собствениците на Дружеството, и въвежда отчет за всеобхватния доход.

Прилагането на МСФО 8 „Оперативни сегменти” не е довело до промени в определените оперативни сегменти на Дружеството, но счетоводната политика за идентифициране на оперативни сегменти сега се базира на информацията за нуждите на вътрешното управленско отчитане, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

МСС 23 „Разходи по заеми” (ревизиран 2007 г. и коригиран) изисква капитализиране на разходите по заеми, които могат директно да бъдат отнесени към придобиването, производството или строителството на един отговарящ на условията актив, който непременно изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба. В съответствие с преходните разпоредби разходите по заеми не са преизчислявани ретроспективно. Разходите по заеми са капитализирани само за активите, които отговарят на изискванията и чието придобиване е започнало след 1 януари 2009 г. Ефектът от прилагането на новия стандарт е капитализиране на разходи по заеми в размер на 837 хил. лв., които биха били отчетени като разход съгласно предишната счетоводна политика. Ефектът е увеличение на печалбата след данъци с 775 хил. лв. През 2008 г. не са капитализирани разходи по заеми.

Корекциите на МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” изискват допълнителни оповестявания за финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Оценките на справедлива стойност се категоризират в тристепенна йерархия на справедливата стойност (виж пояснение 21.3), която отразява степента, до която те се базират на налична пазарна информация. За деривативните финансови пасиви следва да бъде представен отделен количествен анализ на сроковете за погасяване, показващ оставащите по договорите падежи, когато това е съществено за установяване на периодите, през които се очаква да възникнат парични потоци. Дружеството използва възможността, предоставена от преходните разпоредби на измененията, и не представя сравнителна информация във връзка с новите изисквания.

Следните стандарти 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” (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”;
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”;

- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция”;
- МСФО 4 „Застрахователи договори” (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преценка на внедрени деривативи” (коригиран).

### **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. Публикувани са и други нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

#### **МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)**

Стандартът е приложен проспективно за бизнес комбинации, възникнали през отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г. Новият стандарт въвежда промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинации, но все пак запазва изискването за използване на метода на покупката, и ще има значителен ефект върху отчитането на бизнес комбинации, извършени в отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.

#### **МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)**

Преработеният стандарт въвежда промени в изискванията за счетоводно отчитане на загуба на контрол над дъщерно предприятие и на промени в участието на Дружеството в дъщерни предприятия. Тези промени ще бъдат приложени проспективно в съответствия с изискванията на преходните разпоредби и следователно не са отразени в настоящия финансов отчет на Дружеството.

#### **КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците” (в сила от 1 юли 2009 г.)**

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно разпределението на активи, различни от парични средства (непарични активи), като дивиденди на собствениците си в качеството им на собственици.

#### **КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти” (в сила от 1 юли 2009 г.)**

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно прехвърлянето на активи на имоти, машини и съоръжения от клиенти. Съгласно разяснението това са активи за получателя, които следва да бъдат признати по справедлива стойност към датата на прехвърлянето, като се признава приход в съответствие с МСС 18 „Приходи”.

## **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, приети от ЕС. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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. и коригиран). Дружеството прие да представя отчетта за всеобхватния доход в два отделни отчета: отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход.

В отчетта 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 2009 г. са представени два сравнителни периода, тъй като прилагането на МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г. и коригиран) води до някои промени във формата, заглавията и представянето на определени елементи в финансовия отчет, което е свързано и с допълнителни оповестявания.

### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

#### 4.4. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойността метод.

Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

#### 4.5. 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.

#### 4.6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя един оперативен сегмент „Финанси”.

Дружеството извършва дейности по придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружества, в които има участие, услуги по административно обслужване.

#### 4.7. Приходи

Приходите включват финансови приходи, приходи от услуги и други приходи. Приходите на Дружеството са представени в пояснение 25, 26, 31, 32.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

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.

#### **4.7.1. Финансови приходи и приходи от предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват финансови, счетоводни, административни услуги и управление на дъщерни дружества и други услуги.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

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

Финансовите приходи на Дружеството включват приходи от опериране с финансови инструменти, промяна в справедливата стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държани за търгуване и други.

#### **4.7.2. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.8. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### **4.9. 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”.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

#### 4.10. Нематериални активи

Нематериални активи включват програмни продукти, необходими за осъществяването на дейността на Дружеството. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване 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, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация на нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за доходите на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 200 лв.

#### 4.11. Имоти, машини и съоръжения

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

Последващото оценяване на имоти, 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.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

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

- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6 години
- Компютърно оборудване 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 и се признава в отчета за доходите на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 200 лв.

#### **4.12. Отчитане на лизинговите договори**

При лизингополучателя

Лизинговите договори, които не могат да бъдат класифицирани като финансов лизинг се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

При лизингодателя

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.

#### **4.13. 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.

#### **4.14. 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 уреждането.

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

#### **4.14.1. 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 редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи” или „Други финансови позиции”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други 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 изпълни 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. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи”.

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

### **Финансови активи на разположение за продажба**

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Дружеството включват притежавани акции и дялове в капитала на Елпром термо 97 АД и Мелани текс ООД. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи”. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

#### **4.14.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови, облигационни, търговски заеми и овъдрафти, търговски и други задължения.

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” или „Финансови приходи”.

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.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за доходите на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

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 проведено Общо събрание на акционерите.

#### **4.15. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при

което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.16. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.17. Собствен капитал и резерви**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резервите на Дружеството са както следва:

- Общите резерви се формират по силата на нормативни актове.
- 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.
- В преоценъчните резерви се включват печалби и загуби от преценка на финансови активи на разположение за продажба на финансови активи на разположение за продажба. (виж Пояснение 19.2).

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват 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.

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

#### **4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица”, тъй като на база на минал опит не очаква през следващите 5 години да бъдат извършени плащания.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.19. 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, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. 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 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.

#### **4.20. 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 4.21.

#### **4.20.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив, особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.21. 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.

##### **4.21.1. Обезценка**

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 (вж. пояснение 4.13). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

##### **4.21.2. Ползнен живот на амортизируеми активи**

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

Към 31 декември 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### 4.21.3. Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. Подробностите относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

#### 5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Финанси”, както е описано в пояснение 4.6. 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 финансова информация, тъй като Дружеството оперира в един сегмент Финанси, който съвпада с основната му дейност.

#### 6. Нематериални активи

Нематериални активи на Дружеството включват придобити програмни продукти. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Програмни продукти ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2008 г.	3	3
<b>Салдо към 31 декември 2008 г.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Амортизация и</b>		
Салдо към 1 януари 2008 г.	(2)	(2)
Амортизация за периода	(1)	(1)
<b>Салдо към 31 декември 2008 г.</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2008 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

Дружеството не е сключвало договори за покупко-продажба на нематериални активи през периода.

## 7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, транспортни средства, оборудване, разходи за придобиване на нетекущи активи и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Транс- портни средства	Обору- ване	Други	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2009 г.	3 337	39	62	5	-	3 443
Новопридобити активи	12 805	-	3	-	14 346	27 154
Отписани активи	-	-	(23)	(5)	(12 805)	(12 833)
<b>Салдо към 31 декември 2009 г.</b>	<b>16 142</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>1 541</b>	<b>17 764</b>
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 1 януари 2009 г.	-	(36)	(36)	(5)	-	(77)
Амортизация на отписани активи	-	-	23	5	-	28
Амортизация за периода	-	(3)	(8)	-	-	(11)
<b>Салдо към 31 декември 2009 г.</b>	<b>-</b>	<b>(39)</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(60)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009 г.</b>	<b>16 142</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>1 541</b>	<b>17 704</b>

	Земя	Транс- портни средства	Оборуд- ване	Други	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2008 г.	3 359	39	41	5	-	3 444
Новопридобити активи	-	-	21	-	15	36
Отписани активи	(22)	-	-	-	(15)	(37)
<b>Салдо към 31 декември 2008 г.</b>	<b>3 337</b>	<b>39</b>	<b>62</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>3 443</b>
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 1 януари 2008 г.	-	(28)	(30)	(5)	-	(63)
Амортизация за периода	-	(8)	(6)	-	-	(14)
<b>Салдо към 31 декември 2008 г.</b>	<b>-</b>	<b>(36)</b>	<b>(36)</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>(77)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2008 г.</b>	<b>3 337</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 366</b>

През 2009 г. Дружеството е придобило земя в местността Салтанат и Приморски парк на обща стойност в размер на 12 805 хил. лв. Земята в Приморски парк е придобита във връзка със стартиралото в 2009 г. изпълнение на инвестиционния проект Алея Първа.

Разходите по придобиване на нетекущи активи, които към 31 декември 2009 г. възлизат на 1 541 хил. лв., включват извършените разходи във връзка със стартирал през 2009 г. инвестиционен проект Алея Първа, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма.

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

През 2009 г. Дружеството е капитализирало разходи за лихви в стойността на разходите за придобиване на нетекущи активи в размер на 837 хил. лв., начислени във връзка с получено възмездно целево финансиране от Лазурен бряг 91 ЕООД. За повече информация вж. пояснение 21.2 и 23.2.

През 2009 г. Дружеството е сключило рамков договор за проектантски услуги от 20 юни 2009 г. с ТПО ЦППБО Варна ЕООД във връзка с проектиране за изпълнение на инвестиционния проект Алея Първа. Съгласно посочения договор стойността и обхвата на отделните услуги по проектирането се договарят в отделно подписани договори за конкретно възлагане. През 2008 г. или 2007 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения. За повече информация вж. пояснение 38.

На 11 февруари 2008 г. по силата на договор за кредит между Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД и Централна кооперативна банка АД е учредена ипотека на недвижим имот на Дружеството в полза на банката.

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията, заложиени като обезпечение, е както следва:

	<b>Земя</b>
	<b>'000 лв.</b>
Балансова стойност Към 31 декември 2009 г.	14
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	14
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	-

## 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2009	участие	2008	участие	2007	участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	587	86,89	587	86,89	587	86,89
Орел Разград АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	-	-	-	-	296	95,30
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	238	95,00	238	95,00	238	95,00
Електротерм АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	5 039	88,35	133	50,28	133	50,28
ТПО ЕООД	България	Проектантски услуги	11	100,00	11	100,00	11	100,00
Варна Рибълтис АД	България	Търговска дейност	29 285	96,00	-	-	-	-
М Сат кейбъл АД	България	Телевизия и радио	5 770	96,73	-	-	-	-
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризм	12 784	53,79	-	-	-	-
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	351	70,00	-	-	-	-
Голф Плюс ЕООД	България	Спортни обекти и съоръжения	14 893	100,00	-	-	-	-
Равда Тур ЕООД	България	Отдаване под наем на	6	100,00	-	-	-	-

		НЕДВИЖИМИ			
		ИМОТИ			
		Услуги			
Юг Турист ЕООД	България	7	100,00	-	-
		<u>68 971</u>		<u>969</u>	<u>1 265</u>

През периода Дружеството е придобило инвестиции в следните предприятия:

- Съгласно договори за покупко-продажба на дялове са придобити 100 % от дяловете от капитала на Голф Плюс ЕООД за сумата от 14 893 хил. лв. и 100 % от дяловете от капитала на Равда Тур ЕООД за сумата от 6 хил. лв.;
- В резултат от процедурата по търгово предложение за закупуване на акции по чл. 157 от Закона за публично предлагане на ценни книжа Холдинг Варна АД придобива 1 182 517 броя акции от капитала на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД на стойност 9,97 лв. за една акция. През годината са продадени 56 хил. броя от новопридобитите акции и е извършена рекласификация на 115 722 броя акции от дългосрочни финансови активи на разположение за продажба, в следствие на което участието на Дружеството в капитала на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД възлиза на 53,79 %;
- През 2009 г. Дружеството придобива 45 680 броя акции от капитала на Електротерм АД на обща стойност в размер на 4 906 хил. лв., с което участието в капитала на дружеството нараства на 88,35 %;
- През 2009 г. Дружеството осъществи планираното и съгласувано с Комисията за финансов надзор придобиване на 3 500 броя акции на обща стойност в размер на 351 хил. лв., представляващи 70 % от капитала и от гласовете в общото събрание на акционерите на ИП Реал Финанс АД;
- През 2009 г. Дружеството придобива 30 хил. броя акции от капитала на Варна Рийлтис АД на средна цена 976,16 лв. за акция, с което участието в капитала на дружеството възлиза на 96 %;
- През 2009 г. Холдинг Варна АД придобива 483 667 броя акции от капитала на М Сат кейбъл АД на цена 11,93 лв. за акция, с което участието в капитала на дружеството възлиза на 96,73 %;
- През 2009 г. по решение на ръководството е извършена рекласификация на притежаваните дялове в Юг Турист ЕООД от финансови активи на разположение за продажба в инвестиции в дъщерни предприятия за сума в размер на 7 хил. лв.

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Акциите на дъщерното предприятие Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД са регистрирани на публична борса и към 31 декември 2009 г. се търгуват на цена 12.72 лв за една акция. Към 31 декември 2009 г. справедливата стойност на инвестицията е в размер на 15 801 хил. лв.

Акциите и дяловете на останалите дъщерни предприятия не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

През 2009 г. инвестициите в дъщерни предприятия са тествани за наличие на индикации за обезценка и не са отчитани разходи за обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството има заложен като обезпечение по договор за банков кредит – овърдрафт инвестиции в дъщерни дружества – 10 хил. броя акции от капитала на Варна Рийлтис АД, представляващи 32 % от капитала на дъщерното предприятие, и 17 334 броя от капитала на М Сат кейбъл АД, представляващи 3.47 % от капитала му. За повече информация вижте пояснение 21.2 и 39.

През 2009 г. и 2008 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерни предприятия.

## 9. Инвестиции в асоциирани предприятия

Дружеството притежава акции в капитала на следните дружества:

	2009	участие	2008	участие	2007	участие
	'000 лв.	%	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ	4 555	12,84	91	2,00	1 276	27,98
Инвестиционна компания Галата АД	26 041	28,90	-	-	-	-
Елпром Термо АД	-	-	-	-	21	38,44
Юг Турист ЕООД	-	-	-	-	3	43,75
Мелани текс ООД	-	-	-	-	1	25,00
	<b>30 596</b>		<b>91</b>		<b>1 301</b>	

През 2009 г. Дружеството придобива 2 890 броя акции от капитала на Инвестиционна компания Галата АД на обща стойност в размер на 26 041 хил. лв., с което участието в капитала на дружеството възлиза на 28,90 %.

Инвестициите са отчетени по себестойностния метод. Датата на финансовите отчети на асоциираните предприятия е 31 декември.

Към 31 декември 2009 г. справедливата стойност на акциите в асоциираните предприятия е в размер на 8 072 хил. лв. за притежаваните акции от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и 26 010 хил. лв. за притежаваните акции от капитала на Инвестиционна компания Галата АД и е определена на базата на котираните борсови цени.

Финансовата информация за асоциираните предприятия може да бъде обобщена, както следва:

**Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ**

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Активи	30 841	3 918	1 220
Пасиви	4 608	15	6
Приходи	1 125	2 708	23
Печалба /(Загуба)	374	2 689	(54)
<b>Дял от печалбата/ (загубата), полагащ се на Дружеството</b>	<b>48</b>	<b>54</b>	<b>(15)</b>

**Инвестиционна компания Галата АД**

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Активи	97 535	-	-
Пасиви	1 629	-	-
Приходи	3 238	-	-
Печалба	2 937	-	-
<b>Дял от печалбата, полагащ се на Дружеството</b>	<b>849</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Елпром термо АД**

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Активи	-	-	687
Пасиви	-	-	390
Приходи	-	-	396
Загуба	-	-	(94)
<b>Дял от загубата, полагащ се на Дружеството</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(36)</b>

**Мелани текс ООД**

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Активи	-	-	256
Пасиви	-	-	328
Приходи	-	-	89
Загуба	-	-	(52)
<b>Дял от загубата, полагащ се на Дружеството</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>

## Юг Турист ЕООД

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Активи	-	-	-
Пасиви	-	-	7
Приходи	-	-	-
Загуба	-	-	(5)
<b>Дял от загубата, полагащ се на Дружеството</b>	-	-	<b>(2)</b>

Всички трансфери на парични средства към Дружеството, напр. изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51 % от всички собственици на асоциираните предприятия. Съгласно чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ следва да разпределя дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 при спазване на изискванията на чл. 247 а от Търговския закон. През 2009 г. Дружеството е начислило приходи от дивиденди при разпределение на печалбата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в размер на 401 хил. лв., съгласно решение на проведено Общо събрание на акционерите на 29 юни 2009 г. Към 31 декември 2009 г. начислените дивиденди не са получени.

През 2009 г. инвестициите в асоциирани предприятия са тествани за наличие на индикации за обезценка и не са отчитани разходи за обезценка на инвестиции в асоциирани предприятия.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия (вж пояснение 39).

## 10. Лизинг

### 10.1. Оперативен лизинг

Лизингополучател

Бъдещите минимални плащания по оперативния лизинг на Дружеството са както следва:

	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
31 декември 2009 г.	8	5	13
31 декември 2008 г.	8	13	21
31 декември 2007 г.	6	-	6

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, са в размер на 8 хил. лв. (2008 г.: 8 хил. лв.) и включват минимални лизингови плащания. Не са признавани разходи или получавани приходи от условни наеми и подлизинг. Не се очакват и бъдещи приходи от

подлизинг, защото всички активи, за които са сключени договори за оперативен лизинг, се използват само от Дружеството.

Договорите за оперативен лизинг не съдържат клаузи за условни плащания или опции за подновяване или последващо закупуване, клаузи, свързани с покачване на цената, както и ограничения, свързани с дивиденди, последващ лизинг или допълнителни задължения.

Дружеството е наемател по сключен договор за оперативен лизинг на офис от 23 юли 2008 г. със срок от три години. Стойността на наемната цена по договора е в размер на 700 лв. на месец.

Договорите за оперативен лизинг на Дружеството не съдържат клаузи за условен наем. Нито един от договорите за оперативен лизинг не съдържа опция за подновяване или покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, по-нататъшен лизинг или допълнителен дълг.

Лизингодател

Към 31 декември 2009 г. не се очакват бъдещи минимални плащания по договори за оперативен лизинг, по които дружеството е наемодател. Лизинговите плащания, признати като приход през периода са в размер на 19 хил. лв. (2008 г.: -).

## 11. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	Пояснение	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:				
Ценни книжа	11.1	13	1 550	4 317
		<b>13</b>	<b>1 550</b>	<b>4 317</b>

### 11.1. Финансови активи на разположение за продажба

Балансовата стойност на финансовите активи на разположение за продажба, включващи ценни книжа, е представена, както следва:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Акции от капитала на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД	-	1 530	4 305
Участие в дружество Елпром Термо 97 АД	12	12	12
Участие в дружество Юг Турист ЕООД	-	7	-
Участие в дружество Мелани Текс ООД	1	1	-
<b>Балансова стойност</b>	<b>13</b>	<b>1 550</b>	<b>4 317</b>

През 2009 г. Дружеството е придобило допълнителни акции от капитала на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, поради което притежаваните към 31 декември 2008 г. акции, отчитани като финансови активи на разположение за продажба, са рекласифицирани в инвестиции в дъщерни предприятия. За повече информация вижте пояснение 8.

През 2009 г. Дружеството е рекласифицирало притежаваните дялове в капитала на Юг Турист ЕООД на стойност в размер на 7 хил. лв. в инвестиции в дъщерни предприятия.

Справедливата стойност на участието на Дружеството в собствения капитал на дружествата не може да бъде надеждно оценена поради несигурността, свързана с нейното бъдещо развитие. Поради тази причина горепосочената инвестиция е оценена по стойност на придобиване.

През 2009 г. не са отчитани загуби от обезценки на финансови активи на разположение за продажба.

Към 31 декември 2009 г. финансовите активи на разположение за продажба са номинирани в български лева и не се търгуват на фондова борса.

## 12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2009 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2009 ‘000 лв.
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	-	6	6
Задължения към персонала	10	-	10
Краткосрочни финансови активи	(921)	644	(277)
Данъчна загуба	-	12	12
	<b>(911)</b>	<b>662</b>	<b>(249)</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	10		28
Отсрочени данъчни пасиви	(921)		(277)
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>(911)</b>		<b>(249)</b>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2008 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

<b>Отсрочени данъчни активи (пасиви)</b>	<b>1 януари 2008</b>	<b>Признати в печалбата или загубата</b>	<b>31 декември 2008</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	6	(6)	-
Краткосрочни финансови активи	-	(921)	(921)
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	10	-	10
	<b>16</b>	<b>(927)</b>	<b>(911)</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	16		10
Отсрочени данъчни пасиви	-		(921)
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>16</b>		<b>(911)</b>

Всички отсрочени данъчни активи и пасиви (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

### 13. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период, както и вземания по договори за заеми и цесии.

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>			
- Ценни книжа	2 795	10 717	9 091
<b>Кредити и вземания:</b>			
- Вземания по предоставени заеми и договори за цесия	7 931	24 943	6 349
	<b>10 726</b>	<b>35 660</b>	<b>15 440</b>

### 13.1. Ценни книжа

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>			
Акции на Кораборемонтен завод Одесос АД	-	-	9 091
Акции на Орел Разград АД	-	3 025	-
Акции на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ	-	4 897	-
Акции на Елпром Термо АД	2 795	2 795	-
<b>Общо финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>	<b>2 795</b>	<b>10 717</b>	<b>9 091</b>

Към 31 декември 2009 г. краткосрочните финансови активи на Дружеството включват притежавани акции от капитала на Елпром Термо АД на стойност в размер на 2 795 хил. лв.

Краткосрочните финансови активи не се търгуват на активен публичен пазар и не са оценени по справедлива стойност към 31 декември 2009 г. Ръководството счита, че справедливата оценка на притежаваните акции в Елпром термо АД не е претърпяла промени през 2009 г.

През 2009 г. Дружеството е извършило продажба на притежаваните акции в Орел Разград АД, отчитани като финансови активи, държани за търгуване, на стойност в размер на 3 025 хил. лв., както и притежавани акции от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на стойност в размер на 3 342 хил. лв. През 2009 г. Дружеството е извършило рекласификация на притежавани акции в Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на стойност в размер на 1 555 хил. лв. в инвестиции в асоциирани предприятия, поради придобиване на допълнителни акции от капитала на посоченото дружество и промяна на намерението на ръководството за тяхното предназначение. Финансовият резултат от продажбата е посочена в отчета за доходите на ред „Други финансови позиции“. За повече информация вж пояснение 9 и 32.

### 13.2. Вземания по предоставени заеми и договори за цесия

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Вземания по предоставени заеми	7 186	4 820	3 742
Вземания по договори за цесия	62	19 767	2 512
Вземания по лихви по предоставени заеми	683	356	95
<b>Общо кредити и вземания:</b>	<b>7 931</b>	<b>24 943</b>	<b>6 349</b>

Вземанията по предоставени заеми, лихви по предоставени заеми и договори за цесия са формирани както следва:

- съгласно договор за заем от 19 декември 2006 г. и последен анекс към него от 31 август 2009 г. със срок до 31 август 2010 г. за сума в размер на 226 хил. лв. и дължима лихва към 31 декември 2009 г. в размер на 57 хил. лв. при лихвен процент в размер на 8.50 %;
- съгласно договор за заместване в дълг от дата 12 ноември 2007 г. със срок до 01 октомври 2010 г. и лихвен процент в размер на 10 %, като вземането по посочения договор се състои от главница в размер на 2 294 хил. лв. и дължима лихва към 31 декември 2009 г. на стойност 469 хил. лв.;
- съгласно договор за заем от 29 юни 2009 г. с лихвен процент 9 %, като вземането по посочения договор се състои от главница в размер на 800 хил. лв. и дължима лихва към 31 декември 2009 г. на стойност 36 хил. лв.;
- съгласно договор от 28 август 2009 г. за срок от една година и лихвен процент в размер на 9 % за остатък от главница в размер на 2 723 хил. лв. и дължима лихва към 31 декември 2009 г. в размер на 99 хил. лв.;
- Съгласно договор за заем от 30 декември 2009 г. за срок от една година при лихвен процент в размер на 9 %, като вземането по посочения договор към 31 декември 2009 г. възлиза на 1 143 хил. лв.;
- Съгласно договор за цесия от 11 септември 2009 г. за сумата в размер на 60 хил. лв. и дължима лихва към 31 декември 2009 г. в размер на 2 хил. лв., начислена при лихвен процент основен лихвен процент плюс 3 процентни пункта;
- неплатени лихви по погасени заеми в размер на 22 хил. лв.

#### 14. Търговски вземания

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	1 176	-	-
<b>Търговски вземания</b>	<b>1 176</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 към 31 декември са представени, както следва:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Невена ЕООД	1 175	-	-
Други	1	-	-
	<b>1 176</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Вземането в размер на 1 175 хил. лв. от Невена ЕООД е във връзка със сключен договор за продажба на ценни книжа за продажба на акции на Орел Разград АД през 2009 г.

### 15. Данъчни вземания

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Данък върху добавената стойност за възстановяване	157	-	4
	<b>157</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

Вземането за данък върху добавената стойност е във връзка с възникнали текущи данъчни вземания по Закона за данък върху добавената стойност за периода от месец юли до месец декември 2009 г.

Съгласно заповед за възлагане на ревизия № 1000711 от 12 февруари 2010 г. на основание чл. 112 и чл. 113 от ДОПК е възложено извършване на ревизия за възстановяване на вземания по данък върху добавената стойност за периода от 01 юли 2009 г. до 31 октомври 2009 г.

### 16. Други вземания

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Вземания по неустойки	306	-	-
Вземания от подотчетни лица	1	-	-
Вземания по дивиденди	32	37	37
Вземания по съдебни спорове	-	122	-
Други вземания	6	57	40
	<b>345</b>	<b>216</b>	<b>77</b>

Вземанията от неустойки към 31 декември 2009 г. в размер на 306 хил. лв. са във връзка с начислени неустойки по договори за регистрация на сделки с безналични ценни книжа от 2006 г. Отчетените приходи са представени в отчета за доходите на ред „Други приходи”. За повече информация вж пояснение 26.

През 2009 г. Дружеството е отписало вземания по съдебни спорове относно договори за цисия, възлизащи на стойност 127 хил. лв. към датата на отписването, съгласно двустранно подписано споразумение от 20 юли 2009 г. между Дружеството и ответника по делото. Разходите за отписаното вземане са представени в отчета за доходите на ред „Други финансови позиции”. За повече информация вж пояснение 32.

### 17. Предоставени аванси

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Предоставени аванси за покупка на инвестиции	32 728	44 531	20 162
	<b>32 728</b>	<b>44 531</b>	<b>20 162</b>

Предоставените аванси са по договори за регистрация на сделки с ценни книжа и придобиване на дялове във връзка с реструктурирането на инвестиционния портфейл на Дружеството и са в рамките на предмета на дейност.

## 18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:			
- български лева	266	118	43 051
- евро	-	11	10
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>266</b>	<b>129</b>	<b>43 061</b>

Към 31 декември 2009 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 19. Собствен капитал

### 19.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 5 235 900 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.

	2009 Брой	2008 брой
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	5 235 900	2 099 567
Емисия на акции	-	3 136 333
<b>Общо акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>5 235 900</b>	<b>5 235 900</b>

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

	31 декември 2009		31 декември 2008		31 декември 2007	
	Брой акции	%	Брой акции	%	Брой акции	%
АБАС ЕООД	1 860 050	35,53	2 160 050	41,25	960 756	45,76
Химимпорт АД	-	-	1 113 761	21,27	446 612	21,27
Химимпорт Инвест АД	514 007	9,82	1 034 007	19,75	-	-
Павлекс 97 ЕООД	1 113 761	21,27	-	-	-	-
Андезит ООД	520 000	9,93	-	-	-	-
УПФ Съгласие	260 363	4,97	-	-	-	-
Други юридически лица	521 509	9,96	437 507	8,36	188 599	8,98
Други физически лица	446 210	8,52	490 575	9,37	503 600	23,99
	<b>5 235 900</b>	<b>100</b>	<b>5 235 900</b>	<b>100</b>	<b>2 099 567</b>	<b>100</b>

През 2009 г. не са настъпили промени в стойността и броя на издадените от Дружеството акции.

## 19.2. Резерви

Всички суми са в '000 лв.	Премиен резерв	Законови резерви	Преоценъчен резерв от инвестиции на разположение за продажба	Други резерви	Общо
<b>Салдо към 1 януари 2008 г.</b>	48 425	100	(40)	694	49 179
Брутна сума на преоценката	-	-	(2 817)	-	(2 817)
Формиране на премиен резерв в резултат на увеличение на капитала	64 818	-	-	-	64 818
Формиране на резерви съгласно ТЗ	-	110	-	-	110
Намаление на резервите	-	-	-	(192)	(192)
<b>Салдо към 31 декември 2008 г.</b>	<b>113 243</b>	<b>210</b>	<b>(2 857)</b>	<b>502</b>	<b>111 098</b>
Формиране на резерви съгласно ТЗ	-	314	-	-	314
<b>Салдо към 31 декември 2009 г.</b>	<b>113 243</b>	<b>524</b>	<b>(2 857)</b>	<b>502</b>	<b>111 412</b>

На проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството от 15 юли 2009 г. е взето решение за разпределяне на част от печалбата от 2008 г. във фонд Резервен съгласно чл. 246 от Търговския закон в размер на 314 хил. лв.

През текущата година няма промени в премиения резерв на Дружеството. Той е претърпял изменение през предходната година, когато в резултат на емисия на акции е определен като разлика между емисионната и номиналната стойност на издадените акции, намалена с разходите по емисията.

Формирането на премиения 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 акции 2003 г.	308 143	385	308	77
Емисия акции 2007 г.	1 099 567	49 481	1 100	48 381
Разходи по емисия акции 2007 г.	-	-	-	(33)
Емисия акции 2008	3 136 333	68 999	3 136	65 863
Разходи по емисия акции 2008 г.	-	-	-	(1 045)
<b>Премиен резерв към 31 декември 2008 г.</b>	-	-	-	<b>113 243</b>

## 20. Възнаграждения на персонала

### 20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(169)	(153)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(12)
Разходи за компенсиреми отпуски, нетно	(3)	(2)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(186)</b>	<b>(167)</b>

### 20.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>			
Задължения за заплати	105	166	179
Задължения по неизползвани отпуски	3	3	2
<b>Текущи пенсионни и други задължения към персонала</b>	<b>108</b>	<b>169</b>	<b>181</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2010 г. Тези задължения са възникнали главно във връзка с неизплатени възнаграждения на Управителния и Надзорния съвет. Задълженията по неизползвани отпуски към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

През 2009 г. Дружеството е отписало задължения към персонала в размер на 61 хил. лв. поради изтекла давност, представляващи неплатени възнаграждения на членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството. Отчетените приходи са представени в отчета за доходите на ред „Други приходи“. За повече информация вж пояснение 26.

## 21. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи			Нетекущи		
	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Облигационен заем	3 912	3 912	-	11 734	15 646	19 558
Разходи по облигационен заем	(19)	(19)	-	(50)	(69)	(107)
Получено възмездно целево финансиране	-	-	-	19 167	-	-
Разходи по получено възмездно целево финансиране	(34)	-	-	(209)	-	-

Търговски заем	800	-	-	-	-	-
Получен банков кредит - овъдрафт в лева	10 394	9 897	-	-	-	-
Разходи по получен банков кредит - овъдрафт	(45)	(106)	-	-	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>15 008</b>	<b>13 684</b>	<b>-</b>	<b>30 642</b>	<b>15 577</b>	<b>19 451</b>

През 2009 г. съгласно МСС 23 „Разходи за лихви” Дружеството е капитализирало лихви в размер на 837 хил. лв., начислени във връзка с получено възмездно целево финансиране от Лазурен бряг 91 ЕООД за изграждане на търговски обекти – нови сгради и съоръжения при лихвен процент в размер на 12 %.

### 21.1. Задължения за облигационен заем

Справедливата стойност на облигационния заем е както следва:

Към 31 декември 2009 г.	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 ГОДИНИ ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Главница	3 912	11 734	15 646
Разходи по облигационен заем	(19)	(50)	(69)
	<b>3 893</b>	<b>11 684</b>	<b>15 577</b>

Към 31 декември 2008 г.	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 ГОДИНИ ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Главница	3 912	15 646	19 558
Разходи по облигационен заем	(19)	(69)	(88)
	<b>3 893</b>	<b>15 577</b>	<b>19 470</b>

Към 31 декември 2007 г.	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 ГОДИНИ ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Главница	-	19 558	19 558
Разходи по облигационен заем	(19)	(88)	(107)
	<b>(19)</b>	<b>19 470</b>	<b>19 451</b>

Справедливата стойност на дългосрочните заеми е определена посредством изчисляването на настоящата им стойност към датата на отчета за финансовото състояние чрез използването на метода на ефективния лихвен процент. В отчета за доходите не са отразени промените в справедливата стойност на облигационния заем, тъй като в отчета за финансовото състояние на Дружеството те са отразени по амортизируема стойност.

Съгласно решение на Управителния съвет на Холдинг Варна АД от 03 октомври 2006 г. е издадена емисия облигации на основание на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, въз основа на т. 2 от дневния ред на Общото събрание на акционерите на Холдинг Варна АД от 25 септември 2006 г., за издаване на емисия необезпечени облигации със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG 2100033062;
- Дата на емитиране - 18 октомври 2006 г.;
- Размер на облигационната емисия - 10 000 000 евро;
- Брой облигации - 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 7 години (падежи на главницата на пет равни части на 18 октомври 2009 г., 18 октомври 2010 г., 18 октомври 2011 г., 18 октомври 2012 г. и 18 октомври 2013 г.);
- Валута – евро;
- Лихва - 8 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

Разходите по емисията на облигациите в размер на 130 хил. лв. са включени в първоначалната оценка на задължението като са приспаднати от сумата на финансов пасив. Същите се признават като текущ финансов разход на линейна база. Към 31 декември 2009 г. техният размер, отчетен в отчета за доходите, е 19 хил. лв.

## 21.2. Заеми, отчетани по амортизирана стойност

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Нетекущи:</b>			
Задължения по получено възмездно целево финансиране	19 167	-	-
Разходи по получено възмездно целево финансиране	(209)	-	-
	<b>18 958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Текущи:</b>			
Задължения за банков кредит овъдрафт	10 394	9 897	-
Разходи по краткосрочен банков овъдрафт	(45)	(106)	-
Текуща част на разходите по получено възмездно целево финансиране	(34)	-	-
Задължения по получен търговски заем	800	-	-
	<b>11 115</b>	<b>9 791</b>	<b>-</b>
<b>Общо заеми, отчетани по амортизирана стойност</b>	<b>30 073</b>	<b>9 791</b>	<b>-</b>

На 03 септември 2008 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит – овърдрафт, който е отпуснат за придобиване на активи и оборотни средства, при следните условия:

- име на кредитора – Централна кооперативна банка АД;
- максимално допустим размер на кредита – 10 400 хил. лв.;
- лихвен процент – валидния базов лихвен процент плюс надбавка 3,5 пункта;
- падеж – до 03 септември 2010 г. с клауза за подновяване на договора за срок от 36 месеца;
- погасителен план – изцяло или на траншове;
- обезпечение – акции, собственост на Дружеството, отчитани като инвестиции в дъщерни дружества (за повече информация вижте пояснение 8);
- валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева).

Към 31 декември 2009 г. неплатеното задължение по кредита е в размер на 10 394 хил. лв.

Разходите по получения заем, възлизащи в размер на 125 хил. лв., са включени в първоначалната оценка на задължението като са приспаднати от сумата на финансовия пасив. Същите са признават като текущ финансов разход чрез метода на ефективната лихва. Към 31 декември 2009 г. техният размер, отчетен в Отчета за доходите, е 61 хил. лв.

На 12 юни 2009 г. Дружеството е сключило договор за възмездно целево финансиране, който е отпуснат за изграждане на търговски обекти – нови сгради и съоръжения, както следва:

- име на кредитора – Лазурен бряг 91 ЕООД;
- размер на отпуснатата сума – 19 167 хил. лв.;
- лихвен процент – годишен лихвен процент в размер на 9 % плюс надбавка 3 пункта за периода от 12 юни 2009 г. до 31 декември 2009 г.;
- падеж – до 05 юни 2019 г.;
- погасителен план – на траншове съгласно погасителен план;
- обезпечение – не са предоставени;
- валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева).

Към 31 декември 2009 г. сумата на неплатеното задължение по заема е в размер на 19 167 хил. лв.

Разходите по получения заем, възлизащи в размер на 297 хил. лв., са включени в първоначалната оценка на задължението като са приспаднати от сумата на финансовия пасив. Същите са признават като текущ финансов разход чрез метода на ефективната лихва. Към 31 декември 2009 год. техният размер, отразен в Отчета за доходите, е 54 хил. лв.

На 01 юли 2009 г. Дружеството е сключило договор за заем, както следва:

- име на кредитора – Тимбилд ЕООД;
- лихвен процент – годишен лихвен процент в размер на 9 %;
- падеж – до 30 юни 2010 г.;
- погасителен план – изцяло или на траншове;
- обезпечение – не са предоставени;
- валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева).

Към 31 декември 2009 г. сумата на неплатеното задължение по заема е в размер на 800 хил. лв.

През 2009 г. не са отчетени разходи, свързани с получаване на посочения заем.

### 21.3. Финансови активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност

Дружеството приема да прилага измененията на МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване”, които са в сила от 1 януари 2009 г. Тези изменения изискват Дружеството да представи определена информация за финансовите инструменти, отчетани по справедлива стойност, в отчета за финансовото състояние. В първата година от прилагането им не е необходимо да бъде представяна сравнителна информация по отношение на оповестяванията, изисквани от измененията. Следователно в оповестяването йерархията на справедливата стойност е представена само към 31 декември 2009 г.

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2009 г.

Ниво 3  
'000 лв.

#### Активи

Акции в Елпром Термо АД, некотиран на активен пазар

2 795

Общо

2 795

### Определяне на справедливата стойност на ниво 3

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване, базирани на значима входяща информация, която не е наблюдавана на активни пазари. Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>Финансови активи или пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>
<b>31 декември 2009 г.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Начално салдо	10 717
Продажби	(6 367)
Трансфери	(1 555)
<b>Крайно салдо</b>	<b>2 795</b>

Печалбите, признати в отчета за доходите за периода, са представени на ред „Други финансови позиции” и могат да бъдат отнесени към активи, държани в края на отчетния период, както следва.

	<b>‘000 лв.</b>
Активи, държани в края на отчетния период	-
Активи, които не са държани в края на отчетния период	1 036
<b>Общо печалби</b>	<b>1 036</b>

Промяната на входящите данни при оценяването на инструментите на ниво 3 вследствие на разумно възможни алтернативни предположения не би довела до съществено изменение на сумите, признати в печалбата или загубата, общите активи или общите пасиви, или общия капитал.

През 2009 г. е отчетен трансфер от финансови активи, отчитани по справедлива стойност на ниво 3 в инвестиции в асоциирани дружества, в следствие на придобити допълнителни акции от капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ. За повече информация относно трансферите и продажбите на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, вижте пояснение 13.1.

## 22. Търговски задължения

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

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>			
Търговски задължения за оперативна дейност	63	11	1
Задължения за покупка на активи	21	21	21
Задължения за покупка на финансови активи	34	3	-
Задължения по договори за цесия	-	-	2 508
Задължения към мениджъри по емисия на акции	-	1 035	-
Други задължения	6	1	-
	<b>124</b>	<b>1 071</b>	<b>2 530</b>

Търговските задължения към 31 декември 2009 г. са свързани главно с неплатени текущи задължения за оперативната дейност, както и с неплатени комисионни към посредници във връзка с придобиването на финансови активи.

## 23. Задължения за лихви

Задълженията за лихви могат да бъдат обобщени, както следва:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>			
Задължения за лихви по облигационен заем	254	317	317
Задължения за лихви по получени дългосрочни заеми	435	-	-
Задължения за лихви по получени краткосрочни заеми	36	-	-
	<b>725</b>	<b>317</b>	<b>317</b>

### 23.1. Задължения за лихви по облигационен заем

Задълженията за лихви към балансните дати по периоди са следните:

	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Задължения за лихви към 31 декември 2009 г.	254	127	<b>381</b>
Задължения за лихви към 31 декември 2008 г.	254	381	<b>635</b>
Задължения за лихви към 31 декември 2007 г.	317	635	<b>952</b>

Задълженията за лихви по облигационен заем включват начислената за 2009 г. част от лихва в размер на 254 хил. лв. по облигационна емисия, дължима към 18 октомври 2010 г.

Бъдещите лихвени плащания на Дружеството по облигационния заем са следните:

	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Лихвени плащания към 31 декември 2009 г.	1 565	1 566	-	3 131
Лихвени плащания към 31 декември 2008 г.	1 565	3 131	-	4 696
Лихвени плащания към 31 декември 2007 г.	1 564	4 383	313	6 260

Лихвените плащания, признати като разход, по периоди са следните:

	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Лихвени плащания към 31 декември 2009 г.	1 565	1 312	-	2 877
Лихвени плащания към 31 декември 2008 г.	1 501	2 877	-	4 378
Лихвени плащания към 31 декември 2007 г.	1 565	4 129	249	5 943

### 23.2. Задължения за лихви по получени заеми

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
<b>Текущи:</b>			
Задължения за лихви по получено възмездно целево финансиране от Лазурен бряг 91 ЕООД	435	-	-
Задължения за лихви по получен търговски заем	36	-	-
	<b>471</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Задълженията за лихви по получен дългосрочен заем в размер на 435 хил. лв. са във връзка с получено от Дружеството възмездно целево финансиране, отпуснато за изграждане на търговски обекти – нови сгради и съоръжения, от Лазурен бряг 91 ЕООД. За повече информация вижте пояснение 21.2.

Задълженията за лихви по получен краткосрочен заем в размер на 36 хил. лв. са във връзка с получен от Дружеството краткосрочен заем от Тимбилд ЕООД. За повече информация вижте пояснение 21.2.

## 24. Други задължения

Другите задължения на Дружеството, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Задължения за покупка на инвестиции	5 573		
Задължения за такси за управление на кредити	391	-	-
Задължение по договор за цесия	60	-	-
Други задължения	1	-	-
	<b>6 025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Към 31 декември 2009 г. задълженията за покупка на инвестиции в размер на 5 573 хил. лв. са дължими на Венцеслав Стоянов Евстатиев във връзка с договор за покупка на 466 333 броя акции от капитала на М Сат кейбъл АД от 20 декември 2009 г.

Задълженията за такса за управление на кредити към 31 декември 2009 г. са формирани от неплатени суми за годишна такса за управление на кредит – овърдрафт, получен от ЦКБ АД, в размер на 94 хил. лв. и от неплатена такса за управление на получено възмездно целево финансиране от Лазурен бряг 91 ЕООД, в размер на 297 хил. лв.

Задължението по договор за цесия в размер на 60 хил. лв. е формирано във връзка с неплатена сума по договор за цесия от 11 септември 2009 г. В съответствие с посочения договор сумата е дължима на трето лице - Тим Консулт ЕООД.

## 25. Приходи от продажби

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

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от предоставяне на административни услуги	38	13
Приходи от наеми	19	-
Приходи от консултантски услуги	10	-
Приходи от други продажби	17	-
	<b>84</b>	<b>13</b>

Приходите от наеми в размер на 19 хил. лв. са формирани във връзка с договор за краткосрочно отдаване под наем на земя, собственост на Дружеството.

## 26. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от неустойки	306	300
Отписани задължения към персонала	61	-
Отписани дивиденди	-	39
	<b>367</b>	<b>339</b>

През 2009 г. отчетените приходи от неустойки в размер на 306 хил. лв. са във връзка с начислени неустойки по договори за регистрация на сделки с безналични ценни книжа от 2006 г.

През 2009 г. Дружеството е отписало задължения към персонала в размер на 61 хил. лв. поради изтекла давност, представляващи неплатени възнаграждения на членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството.

## 27. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Канцеларски материали и специализирана литература	(3)	(3)
Гориво за служебен автомобил	(3)	(3)
Консумативи за офис техника	(2)	(3)
Разходи за ел. енергия и вода	(2)	(3)
Други разходи за материали	(1)	-
	<b>(11)</b>	<b>(12)</b>

## 28. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Правни разходи	(41)	(10)
Независим финансов одит	(60)	(39)
Разходи за такси	(56)	(31)
Разходи за реклама	(10)	-
Други разходи за външни услуги	(112)	(42)
	<b>(279)</b>	<b>(122)</b>

### 29. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от продажба	-	32
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	-	(22)
<b>Печалба от продажба на нетекущи активи</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

### 30. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(58)	(21)
Корекция на ДДС	(15)	(14)
Разходи за еднократни данъци	(1)	(1)
Разходи за командировки	(1)	(4)
Представителни разходи	(3)	(3)
Други	(6)	(2)
	<b>(84)</b>	<b>(45)</b>

### 31. Финансови приходи и разходи

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

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(2 994)	(2 144)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(2 994)</b>	<b>(2 144)</b>
<b>Финансови разходи</b>	<b>(2 994)</b>	<b>(2 144)</b>

Разходите за лихви се капитализират при годишна норма в размер на 12 % (2008 г.: -). Капитализираните разходи през 2009 г. са на стойност 837 хил. лв. (2008 г.: -).

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

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от лихви върху пари и парични еквиваленти	-	192
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 395	850
<b>Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>2 395</b>	<b>1 042</b>
Приходи от дивиденди от публично търгувани ценни книжа на разположение за продажба.	401	59
Приходи от изписан преоценъчен резерв на финансови активи на разположение за продажба	-	192
	<b>401</b>	<b>251</b>
<b>Финансови приходи</b>	<b>2 796</b>	<b>1 293</b>

През 2009 г. Дружеството е начислило приходи от дивиденди при разпределение на печалбата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в размер на 401 хил. лв. съгласно решение на проведено Общо събрание на акционерите на асоциираното дружество на 29 юни 2009 г. Към 31 декември 2009 г. дивидентите не са получени от Дружеството.

### 32. Други финансови позиции

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държани за търгуване	-	8 553
Печалба от продажба на финансови инструменти, държани за търгуване	1 036	-
Печалба от продажба на инвестиции в асоциирани предприятия	1 138	-
Печалба от продажба на права от капитала на асоциирани предприятия	18	-
Печалба от репо-сделка	10	-
Разходи за обезценка на вземания по договори за цесии и заеми	(131)	-
Разходи за отписани вземания по договори за цесии и заеми	(127)	-
Разходи по заеми	(273)	(32)
Такси и комисионни по продажба на инвестиции	(16)	(22)
Банкови такси и комисионни	(13)	(7)
Загуба от промяна във валутните курсове	(2)	-
Загуби от продажба на финансови инструменти, държани за търгуване	-	(5 127)
<b>Други финансови позиции</b>	<b>1 640</b>	<b>3 365</b>

През 2009 г. Дружеството е отчетло разходи за обезценка на вземания от други свързани лица по договори за цесии и заеми в размер на 131 хил. лв.

През 2009 г. Дружеството е отписало вземания по съдебни спорове, възлизащи на стойност 127 хил. лв. към датата на отписването, съгласно двустранно подписано споразумение от 20 юли 2009 г. между Дружеството и ответника по делото.

През 2009 г. Дружеството е реализирало печалба от продажба на акции на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, класифицирани като финансови активи, държани за търгуване, в размер на 1 036 хил.

През 2009 г. Дружеството е реализирало печалба от продажба на акции на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, класифицирани като инвестиции в асоциирани предприятия, в размер на 1 138 хил. лв.

През 2009 г. Дружеството е реализирало печалба от продажба при условията на репо-сделка в размер на 10 хил. лв.

### 33. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2008 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 322	2 515
Данъчна ставка	10 %	10 %
<b>Очакван разход за данък</b>	<b>(132)</b>	<b>(252)</b>
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:		
Приходи от последваща оценка на активи и пасиви	-	988
Данъчно признат размер на разходите за амортизация	1	1
Данъчна загуба	283	-
Печалба от сделки, извършени на регулиран пазар	500	317
Начислени дивиденди на Дружеството	-	6
Признаване на непризнати разходи от последващи оценки на активи	-	6
Други приходи, освободени от данъчно облагане	-	1
	<b>784</b>	<b>1 319</b>
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:		
Отрицателна разлика в цени на придобиване на акции в публични дружества	(644)	-
Разходи от последваща оценка на активи и пасиви	(6)	(66)
Разходи за амортизация	(1)	(1)
Признаване на непризнати приходи от последващи оценки на активи	-	(915)

Други	(1)	(6)
	<b>(652)</b>	<b>(988)</b>
<b>Действителен разход за данък</b>	-	-
Разходите за данъци включват:		
Текущ разход за данъци	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	662	(927)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>662</b>	<b>(927)</b>

### 34. 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:

	2009	2008
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 984 000	1 588 000
Среднопретеглен брой акции	5 235 900	2 271 421
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,38</b>	<b>0,70</b>

През 2009 г. не са разпределяни дивиденди от Дружеството.

### 35. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал.

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 в брой.

#### 35.1. Сделки със собствениците

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Начислени приходи от лихви	268	171
	<b>268</b>	<b>171</b>

Начислени разходи за лихви	-	(118)
	<u>-</u>	<u>(118)</u>

### 35.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от услуги по счетоводно и административно обслужване	29	8
Приходи от други услуги	42	-
Начислени приходи от лихви	787	36
Начислени приходи от неустойки по договор	-	300
	<u>858</u>	<u>344</u>
Начислени разходи за лихви	(108)	(55)
Начислени разходи за услуги	(18)	-
	<u>(126)</u>	<u>(55)</u>

### 35.3. Сделки с асоциирани предприятия

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от услуги по счетоводно и административно обслужване	4	2
Приходи от дивиденди	401	-
	<u>405</u>	<u>2</u>

### 35.4. Сделки с други свързани лица

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Начислени приходи от лихви	29	316
	<u>29</u>	<u>316</u>

### 35.5. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Управителния съвет, Надзорния съвет, изпълнителни директори и друг ключов управленски персонал. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(102)	(102)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Разходи за правно обслужване	(33)	(6)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<u>(137)</u>	<u>(110)</u>

### 36. Разчети със свързани лица в края на годината

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Текущи вземания от:</b>			
- собственици	13 786	74 866	-
- дъщерни предприятия	12 429	810	519
- асоциирани предприятия	401	2	3 777
- други свързани лица	2 006	4 596	-
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>28 622</b>	<b>80 274</b>	<b>4 296</b>
<b>Текущи задължения към:</b>			
- собственици	82	85	1 820
- дъщерни предприятия	2 176	791	3 670
- други свързани лица	-	2	-
- ключов управленски персонал	2	-	-
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>2 260</b>	<b>878</b>	<b>5 490</b>

Вземанията от собственици включват предоставени аванси за покупка на инвестиции в размер на 10 267 хил. лв., отпуснати заеми в размер на 3 388 хил. лв., както и лихви в размер на 131 хил. лв.

Вземанията от дъщерни предприятия включват вземания по предоставени заеми в размер на 5 652 хил. лв, вземания по договори за цесия на стойност 3 951 хил. лв., лихви в размер на 2 736 хил. лв., търговски и други вземания в размер на 60 хил. лв., и вземания по предоставени аванси за придобиване на финансови активи в размер на 30 хил. лв.

Вземанията от асоциирани предприятия в размер на 401 хил. лв. включват вземане по начислени дивиденди съгласно решение на проведено Общо събрание на акционерите на асоциираното дружество.

Вземанията от други свързани лица възникват във връзка със сключени договори за заеми с други свързани лица в размер на 2 006 хил. лв. към края на годината.

През 2009 г. Дружеството е извършило обезценка на вземания от други свързани лица. Обезценката може да се представи по следния начин:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Вземания от свързани лица в т.ч. вземания по договори за цесия и заеми, бруто	28 753	80 274	4 296
Обезценка	(131)	-	-
	<b>28 622</b>	<b>80 274</b>	<b>4 296</b>

Балансовата стойност на вземанията от свързани лица се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Обезценката на вземанията, призната през 2009 г., е представена в „Други финансови позиции”. За повече информация вижте пояснение 32.

Изменението в обезценката на вземанията може да бъде представено по следния начин:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Салдо към 1 януари</b>	-	-	-
Загуба от обезценка	(131)	-	-
	<b>(131)</b>	-	-

Краткосрочните задължения към собственици в размер на 82 хил. лв. са формирани от задължения за дивиденди към 31 декември 2009 г.

Краткосрочните задължения към дъщерни предприятия включват приети депозити в размер на 927 хил. лв., получени заеми в размер на 538 хил. лв. и лихви в размер на 192 хил. лв., задължения по получени услуги в размер на 10 хил. лв. и задължения в размер на 509 хил. лв. във връзка с получени проектантски услуги.

Задълженията към ключов управленски персонал в размера на 2 хил. лв. са възникнали съгласно договор за правно обслужване.

### 37. Безналични сделки

През представените отчетни периоди 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:

- През 2009 г. Дружеството е извършило разходи за придобиване на нетекущи активи във връзка с изграждане на проекта Алея Първа в размер на 177 хил. лв., които са погасени с вземания по договор за цесия съгласно тристранни споразумения.;
- През 2009 г. са придобити 1 090 091 броя акции от капитала на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД в размер на 10 868 хил. лв., задълженията за които са прихванати с вземания по аванси съгласно протоколи за взаимно прихващане на вземания от 06 февруари 2009 г.;
- През 2009 г. са придобити 45 680 броя акции от капитала на Електротерм АД в размер на 4 900 хил. лв., задълженията за които са прихванати с вземане по договор за депозит съгласно протокол за взаимно прихващане на вземания от 31 март 2009 г.;
- Придобити са 20 хил. броя акции от капитала на Варна Ригълтис АД в размер на 20 000 хил. лв., задълженията за които са прихванати с вземания по договори за прехвърляне на вземане от 01 септември 2009 г. съгласно протокол за прихващане на вземания от 01 септември 2009 г.;
- През 2009 г. е извършена репо-сделка на обща стойност в размер на 26 000 хил. лв., задължението за които в размер на 6 000 хил. лв. е уредено чрез прихващане с вземане по договор за заем от 01 април 2009 г. съгласно протокол за взаимно прихващане на вземания от 01 юни 2009 г.;

- През 2009 г. са придобити 2 890 броя акции от капитала на Инвестиционна компания Галата АД на обща стойност в размер на 26 010 хил. лв., задължението за които е прихванато срещу вземане по репо-сделка;
- През 2009 г. е извършено намаление на задължение по договор за депозит в размер на 300 хил. лв. за сметка на вземане от неустойка в размер на 300 хил. лв. съгласно споразумение за взаимно прихващане на вземания от 01 април 2009 г.;
- Към 31 декември 2009 г. Дружеството има задължения за получени капитализиран проектантски услуги във връзка с изпълнението на инвестиционен проект Алея Първа в размер на 508 хил. лв. (2008 г.: -);
- Съгласно договор за цесия от 11 септември 2009 г. Дружеството е придобило вземания в размер на 60 хил. лв. Задължението на Дружеството по този договор следва да бъде изплатено от трето лице.;
- През 2009 г. са придобити 466 333 броя акции от капитала на М Сат Кейбъл АД в размер на 5 573 хил. лв., задълженията за които не са платени към 31 декември 2009 г.

### 38. Поети задължения

Към 31 декември 2009 г. Дружеството има поети задължения за извършване на инвестиции в размер на 73 100 хил. лв. във връзка с изпълнение на стартиралия в 2009 г. инвестиционен проект Алея Първа съгласно одобрен инвестиционен план. В съответствие с представена от Дружеството Информация за развитието на инвестиционния проект Алея Първа към 31 декември 2009 г. съгласно чл. 19 от Правилника за прилагане на закона за насърчаване на инвестициите Дружеството е отчетло извършени инвестиции в размер на 13 637 хил. лв.

През 2009 г. Дружеството е сключило рамков договор за проектантски услуги от 20 юни 2009 г. с ТПО ЦППБО Варна ЕООД във връзка с проектиране за изпълнение на инвестиционния проект Алея Първа. Съгласно посочения договор стойността и обхвата на отделните услуги по проектирането се договарят в отделно подписани договори за конкретно възлагане.

### 39. Условни активи и условни пасиви

През годината са предявени различни гаранционни и правни иски към Дружеството. Ръководството на Дружеството счита, че отправените иски са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Дружеството при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на правен консултант.

Нито един от гореспоменатите иски не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Дружеството при разрешаването на споровете.

По силата на договор за банков кредит овърдрафт, подписан на 03 септември 2008 г. с Централна кооперативна банка АД, с максимално допустим размер на кредита 10 400 хил. лв., са заложили като обезпечение акции от капитала на дъщерни предприятия както следва:

- залог върху 10 хил. броя поименни акции с номинална стойност на всяка акция от 10 лева, представляващи 32 % от капитала на Варна Рийлтис АД;

- залог върху временно удостоверение № 1 от 25 юли 2000 г. за 17 334 броя поименни акции с номинална стойност на всяка акция от 1 лев, представляващи 3,47 % от капитала на М Сат кейбъл АД.

На 11 февруари 2008 г. по силата на договор за кредит между Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД и Централна кооперативна банка АД е учредена ипотека на земя, собственост на Дружеството, в полза на банката с балансова стойност в размер на 14 хил. лв.

#### **40. 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 40.4. 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 с Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват цел постигане на дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели и не издава опции.

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.

#### **40.1. Анализ на пазарния риск**

##### **40.1.1. Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. През 2006 г. Дружеството е емитирало облигации на стойност 10 000 хил. евро, които използва за реструктуриране на инвестиционния портфейл. През 2009 Дружеството погаси главници в размер на 2 000 хил. евро в съответствие с условията на емисията.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	Излагане на краткосрочен риск	Излагане на дългосрочен риск
	Евро	Евро
	'000	'000
<b>31 декември 2009 г.</b>		
Финансови активи	2 294	-
Финансови пасиви	(3 912)	(11 734)
<b>Общо излагане на риск</b>	<b>(1 618)</b>	<b>(11 734)</b>
<b>31 декември 2008 г.</b>		
Финансови активи	2 305	-
Финансови пасиви	(3 912)	(15 646)
<b>Общо излагане на риск</b>	<b>(1 607)</b>	<b>(15 646)</b>
<b>31 декември 2007 г.</b>		
Финансови активи	10	2 294
Финансови пасиви	(317)	(19 558)
<b>Общо излагане на риск</b>	<b>(307)</b>	<b>(17 264)</b>

Нетният финансов резултат за периода след данъци не се влияе от валутния риск, поради фиксирания курс на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България.

Величината на дългосрочния валутен риск намалява през отчетната година поради погасяването на част от главницата по облигационния заем. През следващите няколко години този риск ще продължи да намалява поради предстоящо погасяване на главницата по облигационния заем.

#### 40.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Емитираният през 2006 г. облигационен заем е с фиксиран лихвен процент 8 % годишна лихва. Ръководството на Дружеството се стреми да договаря получените и отпуснатите краткосрочни заеми при фиксиран лихвен процент, съобразно пазарните условия.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година. На 03 септември 2008 г. е сключен договор за банков заем овърдрафт с Централна кооперативна банка АД с максимално допустим размер на кредита 10 400 хил. лв. и лихвен процент в размер на валидния базов лихвен процент плюс надбавка 3,5 %.

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на другите компоненти на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти в размер на +/- 2% (за 2008 г.: +/- 2% и 2007 г.: +/- 2%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

	Нетен финансов резултат за годината	
	‘000 лв.	
	+2%	-2%
31 декември 2009 г.	1 808	2 160
31 декември 2008 г.	1 416	1 760

#### 40.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2009 г. Дружеството не е изложено на други ценови рискове.

Чувствителността на Дружеството към ценови риск във връзка с участието му в Елпром термо АД не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдеще (вж пояснение 13.1).

#### 40.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства 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:

	2009	2008	2007
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Групи финансови активи - балансови стойности:</b>			
- Дългосрочни вземания	-	-	2 294
- Финансови активи на разположение за продажба	13	1 550	4 317
- Отпуснати краткосрочни заеми	7 246	24 943	6 349
- Аванси за покупка на финансови активи	32 728	44 531	20 162
- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 795	10 717	9 091
- Краткосрочни вземания от свързани предприятия	28 622	80 274	4 296
- Търговски и други вземания	1 521	216	77
- Пари и парични еквиваленти	266	129	43 061
<b>Балансова стойност</b>	<b>73 191</b>	<b>162 360</b>	<b>89 647</b>

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. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. 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.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството е предоставило като обезпечение притежавани акции във Варна Рийлтис АД и М Сат Кейбъл АД, представени като инвестиции в дъщерни предприятия, по договор за банков кредит – овърдрафт. За повече информация вижте пояснение 39.

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:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
До 3 месеца	25	-	-
Между 3 и 6 месеца	18	-	-
<b>Общо</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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.

През годината не е признавана загуба от обезценка на търговски вземания. Балансовите стойности, описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

През годината е признавана загуба за обезценка на вземания по договори за кредити и цесии от свързани лица в размер на 131 хил. лв.

### 40.3. Анализ на ликвидния риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - месечни и

тримесечни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2009 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2009 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Облигационен заем	-	3 912	11 734
Заеми и депозити	1 338	11 322	19 167
Търговски и други задължения	7 224	445	-
	<b>8 562</b>	<b>15 679</b>	<b>30 901</b>

В предходния период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2008 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Облигационен заем	-	3 912	15 646
Заеми и депозити	-	10 604	-
Търговски и други задължения	1 071	488	-
	<b>1 071</b>	<b>15 004</b>	<b>15 646</b>

31 декември 2007 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Облигационен заем	-	-	19 558
Заеми и депозити	-	5 335	-
Търговски и други задължения	22	2 980	-
	<b>22</b>	<b>8 315</b>	<b>19 558</b>

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 шест месеца.

#### 40.4. Категории финансови активи и пасиви

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

<b>Финансови активи</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2009 '000 лв.</b>	<b>2008 '000 лв.</b>	<b>2007 '000 лв.</b>
<b>Финансови активи на разположение за продажба:</b>				
Ценни книжа	11.1	13	1 550	4 317
<b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>				
Ценни книжа	13.1	2 795	10 717	9 091
		<b>2 808</b>	<b>12 267</b>	<b>13 408</b>
<b>Кредити и вземания:</b>				
Търговски и други вземания	14, 16, 17	34 994	44 747	20 239
Вземания по предоставени заеми	13.2	7 186	24 943	6 349
Вземания от свързани лица	36	28 622	80 274	4 296
Пари и парични еквиваленти	18	266	129	43 061
		<b>71 068</b>	<b>150 093</b>	<b>73 945</b>
<b>Общо финансови активи:</b>		<b>73 876</b>	<b>162 360</b>	<b>87 353</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
	<b>Пояснение</b>	<b>2009 '000 лв.</b>	<b>2008 '000 лв.</b>	<b>2007 '000 лв.</b>
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>				
<b>Нетекущи пасиви:</b>				
Заеми	21	30 642	15 577	19 451
		<b>30 642</b>	<b>15 577</b>	<b>19 451</b>
<b>Текущи пасиви:</b>				
Облигационен заем	21.1	3 893	3 893	-
Заеми	21.2	11 115	10 498	5 335
Задължения към свързани лица	36	2 260	-	155
Задължения за лихви по облигационен заем	23.1	254	317	317

Търговски и други задължения	22, 23.2, 24	6 620	1 071	2 530
		<b>24 142</b>	<b>15 779</b>	<b>8 337</b>
<b>Общо финансови пасиви:</b>		<b>54 784</b>	<b>31 356</b>	<b>27 788</b>

#### 41. 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 коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

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 коригирания капитал към нетен дълг от 1:1,5 до 1:4.

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:

	2009	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	136 163	134 179	67 646
Субординиран дълг	35 873	19 470	21 145
<b>Коригиран капитал</b>	<b>172 036</b>	<b>153 649</b>	<b>88 791</b>
Дълг	55 141	32 607	27 969
- Пари и парични еквиваленти	(266)	(129)	(43 061)
<b>Нетен дълг</b>	<b>54 875</b>	<b>32 478</b>	<b>(15 092)</b>
<b>Коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:0,32</b>	<b>1:0,21</b>	<b>1:(0,17)</b>

Увеличението на съотношението през 2009 г. се дължи на кумулативното увеличение на коригирания капитал и на дълга.

Дружеството е спазило условията във връзка със своите договорни задължения, включително поддържането на определени капиталови съотношения.

#### **42. Събития след края на отчетния период**

През януари 2010 г. Дружеството е трансформирало предоставен аванс за покупка на финансови активи в размер на 20 162 хил. лв. в заем съгласно подписан договор.

На 25 февруари 2010 г. е проведено заседание на Управителния съвет на Дружеството, на което е взето решение за свикване на Общо събрание на акционерите на 31 март 2010 г. за избор на одитен комитет на Дружеството. За членове на одитния комитет на Дружеството са предложени Росен Бонев, Галя Димитрова и Светлана Димитрова.

За периода между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуването му са извършени разходи във връзка с изпълнение на инвестиционния проект Алея Първа в размер на 359 хил. лв.

Съгласно заповед за възлагане на ревизия № 1000711 от 12 февруари 2010 г. на основание чл. 112 и чл. 113 от ДОПК е възложено извършване на ревизия за възстановяване на вземания по данък върху добавената стойност за периода от 01 юли 2009 г. до 31 октомври 2009 г.

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

#### **43. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от управителния съвет на 15 март 2010 г.