

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Глобекс Истейт Фонд АДСИЦ

31 декември 2009 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Отчет за финансовото състояние	11
Отчет за всеобхватния доход	13
Отчет за промените в собствения капитал	14
Отчет за паричните потоци	15
Пояснения към финансовия отчет	16

Годишен доклад за дейността

съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100Н, ал. 7 от ЗППЦК и приложение № 10 към чл. 32 ал.1 т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

1. Обща информация

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 06.03.2007 г., и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/26.03.2007 г. На Софийски градски съд по ф.д. № 4269 от 26.03.2007 г.; вписано в Регистъра на търговските дружества под № 116745, том 1601, стр. 182.

Дружеството е регистрирано в гр. София, р-н Триадица, ул. „Три Уши“ 10 а, офис 16 а, тел: + 359 (2) 987 12 30. Адресът за кореспонденция на Дружеството е гр.София, ул. „Граф Игнатиев “ № 13 А..

Дружеството е с капитал 650 000 лева, разпределени в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството към 31 декември 2009 г. са:

- *Коста Кънчев Кънчев* – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, с мандат от 5 години, считано от 25.09.2009 г;
- *Лилия Димитрова Савова* – Заместник-председател на Съвета на директорите, с мандат от 4 години, считано от 05.08.2008 г.;
- *Стефан Гергелов Тодоров* – независим член на Съвета на директорите, с мандат от 3 години, считано от 05.08.2008 г.

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ се представлява от Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Коста Кънчев.

През разглежданият период няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Членовете на Съвета на директорите на „Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Коста Кънчев	Член на съвета на директорите на „Глобек Холдинг“ АД; член на съвета на директорите на „Глобек Истейт“ АД; участие в капитала и управител на „Капиталекс Интернешънъл“ ООД; косвено участие в капитала на „Билдекс Консултинг“ ООД, чрез съдружника „Капиталекс Интернешънъл“ ООД
Мария Сивкова	Член на Съвета на директорите на „Статус Капитал“ АД
Стефан Тодоров	Не участва като съдружник, акционер или член на управителен орган в никое юридическо лице

2. База за изготвяне

Отчетната валута на Дружеството е българския лев. Финансовите отчети са представени в лева. Спазени са основните счетоводни принципи:

- текущо начисляване – приходите и разходите по сделките и събитията са отразени счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти;
- действащо предприятие;
- предпазливост – задължително оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;
- съпоставимост между приходите и разходите – признаване на разходите, извършени във връзка с отделна сделка или събитие във финансовия резултат за периода, през който предприятието отчита ефекта от тях. Признаването на приходите се отразява за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията са отразени в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма.

3. Дейност на дружеството през 2009 г.

3.1. Проекти

„Глобек Истейт Фонд“ АДСИЦ притежава право на собственост върху следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 67 800.8.87 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка осемдесет и седем) с площ по кадастрална карта 4 677 (четири хиляди шестстотин седемдесет и седем) кв. м., находящ се в землището на гр. Созопол, община Созопол, област Бургас, по кадастрална карта, одобрена със заповед No.РД-18-60/04.10.2007 на Изпълнителния директор на АГКК, местност „Буджака“, с трайно предназначение – урбанизирана, начин на трайно ползване – за вилна сграда, стар идентификатор п.ЛII (петдесет и втори) No.8087 (осем хиляди осемдесет и седем) при съседни по кадастрална карта: имоти с кадастрални идентификатори: 67 800.8.84 ([шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка осемдесет и четири); 67 800.8.144 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка сто четиридесет и четири); 67 800.8.85 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка сто четиридесет и пет); 67 800.8.862 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка осемстотин шестдесет и две).

Имотът е придобит с нотариален акт № 77 том I, рег. № 986, дело № 68 от 20.02.2008 г.

През разглеждания период не са предприемани действия към подобряване на гореописания имот.

През разглеждания период не са предприемани други инвестиционни проекти.

3.2. Общо събрание на акционерите

Редовното годишно общо събрание на акционерите се проведе на 25.09.2009 г.
На събранието беше представен 76.83% от капитала или 499 450 броя акции.

Общото събрание прие следните решения:

1. Общото събрание прие доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.
2. Общото събрание прие заверения годишен финансов отчет на Дружеството за 2008 г. и доклада на регистрирания одитор относно проверката на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г.
3. Общото събрание избра предложения от Съвета на директорите регистриран одитор за 2009 г. – Мариана Петрова Михайлова, диплом № 203, едноличен собственик на капитала и управител на "Баланс-М" ЕООД.
4. Общото събрание взе решение да не разпределя печалба за 2008 г. поради липса на такава.
5. Общото събрание освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.
6. Общото събрание прие заверения междинен финансов отчет на дружеството за 2009 г. и доклада на регистрирания одитор относно проверката на междинния финансов отчет на Дружеството за 2009 г.
7. Общото събрание освободи господин Илчо Кръстев Попов, ЕГН 5611106649 от отговорност за дейността му за периода от 01.01.2009 г. до 31.07.2009 г.
8. На основание чл. 39, ал. 8 от Устава на Дружеството, общото събрание освободи господин Илчо Кръстев Попов, ЕГН 5611106649 от длъжността член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството.
9. Общото събрание избра Коста Калинов Кънчев, ЕГН 8511017081 за член на Съвета на директорите на Дружеството с мандат от 5 (пет) години от датата на избирането му, като оправомощи члена на Съвета на директорите – господин Стефан Георгиев Тодоров, да сключи, от името и за сметка на Дружеството, договор за възлагане на управлението с господин Коста Калинов Кънчев.
10. Общото събрание на акционерите, на основание и при условията на чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), избра одитен комитет на „Глобекс Истейт Фонд” АДСИЦ за срок от 3 (три) години в състав от трима души, както следва:
 - Коста Калинов Кънчев;
 - Мария Димова Сивкова;
 - Стефан Георгиев Тодоров.
11. На основание чл.40ж, ал.2 от ЗНФО Общото събрание на акционерите избра Коста Калинов Кънчев, ЕГН 8511017081, за председател на одитния комитет на „Глобекс Истейт Фонд” АДСИЦ.
12. Общото събрание прие доклада на директора за връзки с инвеститорите.

13. Общото събрание прие решение за промяна на адреса на управление на Дружеството, като новият адрес на управление е гр. София, ПК 1000, ул. Граф Игнатиев № 13А.

14. Общото събрание прие решение за промени в устава на Дружеството в съответствие със Закона за изменение и допълнение на Закона за публично предлагане на ценни книжа, обнародван в Държавен вестник, бр. 24 от 27.03.2009 г.

3.3. Увеличаване на капитала на „Глобек Истейт Фонд” АДСИЦ

През 2009 г. Дружеството не е извършвало увеличение на капитала си.

3.4. Договори за банкови кредити

Дружеството няма сключени договори за заеми (отпуснати кредити) от банки.

4. Ликвидност. Капиталови ресурси

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – пречките, с които може да се сблъска при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и сроковете по прехвърлянето им.

Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. С цел предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори Дружеството осъществява прецизно оценяване на ликвидността и класифицира активите по срокове на реализация.

Ликвидността на Дружеството може да бъде негативно повлияна от отрицателните тенденции в пазара на недвижими имоти в страната и чужбина.

5. Анализ на финансовото състояние на „Глобек Истейт Фонд” АДСИЦ

Общата стойност на активите на Дружеството към 31.12.2009 г. е 407 хил. лева. Паричните средства са в размер на 39 хил. лева., в т.ч. по безсрочни депозити 38 хил. лева. Дълготрайните материални активи са на стойност 358 хил. лева, дълготрайните нематериални активи – 6 хил. лева.

Капиталовите разходи на дружеството към момента на изготвяне на отчета са изцяло от набрания капитал. Тежката финансова криза, която силно засегна българския пазар на недвижими имоти, оказва негативно влияние върху дейността на дружеството. Очакванията са тази тенденция да се промени през 2010 г., като дружеството ще съсредоточи усилията си към справяне със ситуацията.

6. Акционерен капитал

Акционерният капитал на „Глобек Истейт Фонд” АДСИЦ към 31 декември 2009 г. е 650 000 лева, разпределени в 650 000 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност 1 лев всяка.

Притежатели на акции в „Глобек Истейт Фонд” АДСИЦ са:	Разпределение на акциите в капитала в проценти:
1. ДФ Статус Нови Акции, ЕИК 0175071425	22.99%
2. Българска Енергетика, ЕИК 0831599399	20.00%
3. Глобек Истейт АД, ЕИК 0175136556	53.85%
4. Изола Инвестмънт, ЕИК 0115503460	3.08%
5. Александър Асенов Попов, ЕГН 5312303786	0.07%
6. Стефан Петков Стефанов, ЕГН 8606044445	0.01%
Общо	100.00%

7. Нетни печалби и загуби за периода

Нетната загуба на „Глобек Истейт Фонд” АДСИЦ за периода 01.01.2009 – 31.12.2009 е 82 хил. лева.

8. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, са рискове, типични за сектора, в който то действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на „Глобек Истейт Фонд” АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна посока* Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа;
- *„Глобек Истейт Фонд” АДСИЦ не е изключително сигурен в развитието на пазара на недвижими имоти*
- *Безработицата е на ниско ниво, което оказва негативно влияние върху активите на Дружеството*

Икономите дъните, политиките и другите фактори, които оказват влияние върху дейността на Дружеството са

- *Неблагоприятни изменения в бизнес средата вследствие на финансовата и икономическата криза* Международната финансова и икономическа криза има и ще има значително влияние върху бизнес средата в страната и се отразява отрицателно върху дейността на всички икономически субекти. Секторът недвижими имоти е засегнат в голяма степен, което може да доведе до обезценка на активи и загуби;
- *Неблагоприятни промени в данните и другите фактори* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството;
- *Забавяне на икономическия растеж* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски приходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството;

- ~~Изборът на лева в бъдеще да бъде на голям риск~~ Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство;
- ~~Бъдещото нарастване на инфлацията във всички активи~~ Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- ~~Рискът валутен курс~~ Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., Дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

9. Прогнози за развитието на Дружеството

Според прогнозите на мениджмънта не се очаква ръст в развитието на Дружеството.

10. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития след датата на годишното счетоводно приключване.

11. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 ЗППЦК.

Дружеството спазва международно признатите стандарти за добро корпоративно управление чрез прилагане на приетата Програма за добро корпоративно управление.

11.1. Изпълнение на Програмата в частта ѝ за осъществяване на компетентно и лоялно корпоративно управление от страна на Съвета на директорите.

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима души. Действията на Съвета на директорите на дружеството през отчетната 2009 г. са били изцяло в съответствие с Програмата за добро корпоративно управление. Съветът на директорите управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на Дружеството и неговите акционери. Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересувани от управлението, преди всичко акционерите на Дружеството и инвеститорите. Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Офисът на Дружеството е отворен за акционерите и за техните въпроси през всеки работен ден от седмицата. Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация по телефона, по пощата и по електронен път за състоянието на Дружеството за неговата дейност.

11.2. Изпълнение на Кодекса в частта му Заинтересовани лица

Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в това число клиенти, служители, кредитори и др. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност, въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

В своята политика спрямо заинтересованите лица корпоративното ръководство се съобразява със законовите изисквания и ограничения. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Съветът на директорите счита, че приемането на Програмата за добро корпоративно управление и придържането към принципите и добрите практики, въведени, заложи в нея, е стъпка за постигането на по-добра корпоративна дисциплина, отговорност и контрол във връзка с дейността на Дружеството, и не на последно място доверие сред неговите клиенти и бъдещи инвеститори. Дружеството и напред ще продължи да спазва принципите на добро корпоративно управление и ще усъвършенства методите за тяхното реализиране.

12. Допълнителна информация по Приложение № 10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба № 2

12.1. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

През отчетната 2009 година Дружеството не е реализирало приходи

12.2 Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Дружеството не е сключвало големи сделки.

12.3. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Няма такива сделки.

12.4. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма такива събития.

12.5. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма такива сделки.

12.6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и не е инвестирало в ценни книжа.

12.7. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Няма такива

12.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Няма такива.

12.9. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

12.10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

12.11. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Управлението на риска на дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск.

Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в друга чуждестранна валута.

12.12. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

На проведеното редовно общо събрание на емитента на 25.09.2009 г. бе избран Коста Калинов Кънчев, ЕГН 8511017081 за член на Съвета на директорите на Дружеството с мандат от 5 (пет) години от датата на избирането му. С решение на Съвета на директорите от 25.09.2009 г. Коста Калинов Кънчев бе избран за Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството.

12.13. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Никой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не притежава негови акции. Емитентът не е предоставял опции върху своите акции.

12.14. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Такива договорености не са известни на Дружеството.

12.15. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на Дружеството е Павел Сребринов Хаджийски; адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Стоян Михайловски” 26, ет. 5; телефон за контакт: (02) 988 36 46; Факс: (02) 988 49 09.

12.16. Промени в цената на акциите на Дружеството.

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ – София. От листването на емисията акции за търговия цената им не се е изменяла.

София, 2010 г.

Изпълнителен директор: _____
(Коста Кънчев)

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	358	361	72
Нематериални активи	6	6	6	5
Нетекущи активи		364	367	77
Текущи активи				
Данъчни вземания	7	4	12	15
Други вземания	8	-	2	-
Пари и парични еквиваленти	9	39	113	520
Текущи активи		43	127	535
Общо активи		407	494	612

Изготвил: _____
(Катя Попова)

Изпълнителен директор: _____
(Коста Кънчев)

Дата: 28.01.2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
(д-р Мариана Михайлова)

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	10.1	650	650	650
Премиен резерв (Натрупана загуба)	10.2	2 (272)	2 (190)	2 (62)
Общо собствен капитал		380	462	590
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Получени аванси	11	27	27	-
Нетекущи пасиви		27	27	
Текущи пасиви				
Търговски задължения	12	-	1	2
Краткосрочни задължения към свързани лица	18.3	-	3	17
Задължения към персонала и осигурителни институции	13.2	-	1	3
Текущи пасиви		-	5	22
Общо пасиви		27	32	22
Общо собствен капитал и пасиви		407	494	612

Изготвил: _____
(Катя Попова)

Изпълнителен директор: _____
(Коста Кънчев)

Дата: 28.01.2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
(д-р Мариана Михайлова)

Отчет за всеобхватния доход (представен в един отчет)

	Пояснения	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Разходи за материали		(1)	(3)
Разходи за външни услуги	14	(52)	(66)
Разходи за персонала	13.1	(25)	(49)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5, 6	(2)	(1)
Други разходи	15	(2)	(8)
(Загуба) от оперативна дейност		(82)	(127)
Финансови разходи	16	-	(1)
(Загуба) за периода преди данъци		(82)	(128)
(Загуба) за периода		(82)	(128)
Общо всеобхватен доход за годината		(82)	(128)
(Загуба) на акция	17	(0.13) лв.	(0.20) лв.

Изготвил: _____
(Катя Попова)

Изпълнителен директор: _____
(Коста Кънчев)

Дата: 28.01.2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
(д-р Мариана Михайлова)

Отчет за промените в собствения капитал

	Акционерен капитал '000 лв.	Премиен резерв '000 лв.	(Натрупана загуба) '000 лв.	Общо капитал '000 лв.
Салдо към 1 януари 2008 г.	650	2	(62)	590
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(128)	(128)
Салдо към 31 декември 2008 г.	650	2	(190)	462
Салдо към 1 януари 2009 г.	650	2	(190)	462
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(82)	(82)
Салдо към 31 декември 2009 г.	650	2	(272)	380

Изготвил: _____
(Катя Попова)

Изпълнителен директор: _____
(Коста Кънчев)

Дата: 28.01.2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
(д-р Мариана Михайлова)

Отчет за паричните потоци

Пояснение	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(55)	(120)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(27)	(50)
Постъпления/(плащания) за данъци, нетно	11	31
Други плащания за оперативна дейност	(3)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(74)	(142)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	(261)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(261)
Финансова дейност		
Получени парични средства от свързани лица	-	10
Плащания по получени парични средства от свързани лица	-	(13)
Плащания на лихви	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	(4)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(74)	(407)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	113	520
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9	113

Изготвил: _____
(Катя Попова)

Изпълнителен директор: _____
(Коста Кънчев)

Дата: 28.01.2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
(д-р Мариана Михайлова)

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Обща информация

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ (Дружеството) има за основна дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър на Агенцията по вписванията. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София, р-н Триадица, ул. „Три Уши“ 10 а, офис 16 а, тел: + 359 (2) 987 12 30.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

- Коста Калинов Кънчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Мария Димова Сивкова – Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Стефан Георгиев Тодоров – независим член на Съвета на директорите.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – София.

2. Основа за изготвяне на междинния финансов 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.

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 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“ (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (коригиран);
- 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);

- 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 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти“;
- КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция“;
- 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 4 „Застрахователни договори“ (коригиран);
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преоценка на внедрени деривативи“ (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 (ревизиран 2007 г.) води до някои промени във формата и заглавията на основните финансови отчети и представянето на някои елементи в тях. Това също води и до 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 признават в друг всеобхватен доход, като например преоценката на имоти, машини, съоръжения и оборудване. МСС 1 влияе върху представянето на промените в собствения капитал, принадлежащ на собствениците и въвежда Отчет за всеобхватния доход.

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 приложим 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 перспективно 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. 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.). Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет. През 2009 г. са представени три сравнителни периода, поради прилагане на МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007): за Отчета за финансовото състояние към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2008 г. и 31 декември 2007 г.).

4.3. Сделки в чуждестранна валута

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

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

справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

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 работи, 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.

4.5. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви и разходите за 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.

4.6. Оперативни разходи

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

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.8. Нематериални активи

Нематериални активи включват придобити лицензи. 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.

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.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.9. Имоти, машини и съоръжения

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

Последващото оценяване 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.

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:

- Стопански инвентар 6.66 години
- Компютри 2 години

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

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

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

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

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата

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

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

4.11. 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”.

4.11.1. 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“.

4.12. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват 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.

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

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

4.13. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

4.14. Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

4.15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

4.16. Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрита загуба от минали години.

4.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат 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.

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

4.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.18.1

4.18.1. 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.

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

4.18.2. Полезен 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 5 и 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

5. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването може да бъде анализирана както следва:

	Земя ‘000 лв.	Разходи за придобиване на ДА ‘000 лв.	Компютърно оборудване ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2009 г.	334	24	1	2	361
Новопридобити активи	-	-	2	-	2
Отписани активи	-	-	-	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2009 г.	334	24	3	-	361
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2009 г.	-	-	(1)	-	(1)
Амортизация	-	-	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2009 г.	-	-	(3)	-	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	334	24	-	-	358

	Земя ‘000 лв.	Разходи за придобиване на ДА ‘000 лв.	Компютърно оборудване ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2008 г.	-	70	-	2	72
Новопридобити активи	334	161	1	-	496
Отписани активи	-	(207)	-	-	(207)
Салдо към 31 декември 2008 г.	334	24	1	2	361
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	334	24	1	2	361

	Разходи за придобиване на ДА ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Новопридобити активи	72	72
Салдо към 31 декември 2007 г.	72	72
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	72	72

Земята, собственост на Дружеството, е преоценена през 2008 г. от независими оценители. Справедливата стойност е определена на базата на подобни актуални сделки, извършени на пазара, която е коригирана в съответствие със спецификите на земята.

Установена е справедлива пазарна стойност на земята, собственост на Дружеството (УПИ ЛII – 8087, находяща се в местността „Буджака”, гр. Созопол), 1 577 929 лв. (806 782 евро).

Разходите за придобиване на дълготрайни активи, направени от Дружеството, са във връзка с парцели в същата местност като вече притежавания парцел с цел промяна на техния статут и в съответствие с плановете на Дружеството за придобиване на тези парцели.

6. Нематериални активи

Към 31 декември 2009 г.

	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2009 г.	6	6
Салдо към 31 декември 2009 г.	6	6
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	6	6

Брутна балансова стойност

	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2008 г.	5	5
Новопридобити активи	1	1
Салдо към 31 декември 2008 г.	6	6
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	6	6

Брутна балансова стойност

	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2007 г.	-	-
Новопридобити активи	5	5
Салдо към 31 декември 2007 г.	5	5
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	5	5

7. Данъчни вземания

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
ДДС за възстановяване	4	12	15
	4	12	15

8. Други вземания

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Авансово платени суми	-	2	-
	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>

9. Пари и парични еквиваленти

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:			
- български лева	38	110	520
- евро	1	3	-
	<u>39</u>	<u>113</u>	<u>520</u>

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 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.

	Брой акции	‘000 лв.
Към 31 декември 2009 г.		
Към 1 януари 2009 г.	650 000	650
Към 31 декември 2009 г.	<u>650 000</u>	<u>650</u>
Към 31 декември 2008 г.		
Към 1 януари 2008 г.	650 000	650
Към 31 декември 2008 г.	<u>650 000</u>	<u>650</u>
Към 31 декември 2007 г.		
Към 1 януари 2007 г.	-	-
Към 31 декември 2007 г.	<u>650 000</u>	<u>650</u>

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	2009	2009	2008	2008	2007	2007
	Брой	%	Брой	%	Брой	%
	акции		акции		акции	
„Глобекс Истейт“ АД	350 000	53.85	350 000	53.85	350 000	53.85
ДФ „Статус Нови Акции“	149 450	22.99	149 450	22.99	150 000	23.08
„Българска Енергетика“ АД	130 000	20.00	130 000	20.00	130 000	20.00
„Изола Инвестмънт“ ЕООД	20 000	3.08	20 000	3.08	20 000	3.07
Александър Асенов Панов	500	0.07	550	0.08	-	-
Стефан Петков Стефанов	50	0.01	-	-	-	-
	650 000	100.00	650 000	100.00	650 000	100.00

10.2. Премийен резерв

Сумите, получени над номиналната стойност на издадените акции и намалени с регистрационните и други регулаторни такси, са признати като премийен резерв. Премийният резерв на Дружеството е формиран при емисията на 150 000 броя права за покупка на акции и възлиза на 1 500 лева. Емисията е осъществена през 2007 г. на Българска фондова борса – София.

11. Получени аванси

	2009	2008	2007
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Получени аванси от клиенти	27	27	-
	27	27	-

12. Търговски задължения

	2009	2008	2007
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Адвокатско дружество „Точева & Мандаджиева“	-	1	-
СД „Геос, Димитров и Сие“	-	-	2
	-	1	2

13. Персонал

13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2009	2008
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за заплати	(23)	(44)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(5)
Разходи за персонала	(25)	(49)

13.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Задължение за заплати	-	-	3
Задължение за осигуровки	-	1	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>3</u>

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи за правно обслужване	(5)	(59)
Счетоводно обслужване	(8)	(5)
Съдебни и нотариални и такси	(3)	-
Независим финансов одит	(2)	(1)
Други	(34)	(1)
Разходи за персонала	<u>(52)</u>	<u>(66)</u>

15. Други разходи

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Други	(2)	(8)
	<u>(2)</u>	<u>(8)</u>

16. Финансови разходи

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

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Банкови такси	-	(1)
	<u>-</u>	<u>(1)</u>

17. Загуба на акция

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е разделена на среднопретегления брой акции в обръщение за периода.

Съгласно МСС 33 основният доход/(загуба) на акция е изчислен като съотношение между нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой акции в обръщение:

	2009	2008
(Загуба) , подлежаща на разпределение (в лв.)	(81 793)	(128 196)
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
(Загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.13)	(0.20)

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица включват собствениците на Дружеството и ключов управленски персонал.

18.1. Сделки със собственици

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Покупки на стоки и услуги			-
- покупки на услуги от изпълнителния директор	-	4	-
- покупки на услуги от „Глобекс Истейт” АД	-	-	20
	-	4	20

18.2. Сделки с ключов управленски персонал

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Покупки на стоки и услуги			
- покупки на услуги от Изпълнителния директор	2	4	-
Краткосрочни възнаграждения:			
- заплати	23	43	14
- социални осигуровки	2	5	-
Общо краткосрочни възнаграждения	25	48	14

18.3. Салда към края на периода

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Задължения към:			
- управленски персонал	-	3	-
- собственици	-	-	17
Общо задължения към свързани лица	-	3	17

19. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, кредитен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 19.6. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

20. Валутен риск

Валутен риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени във валутните курсове. По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на значителен валутен риск, тъй като българският лев е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

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

	Излагане на краткосрочен риск	Излагане на дългосрочен риск
	Евро ‘000 лв.	Евро ‘000 лв.
31 декември 2009 г.		
Финансови активи	1	-
Общо излагане на риск	1	-
31 декември 2008 г.		
Финансови активи	3	-
Общо излагане на риск	3	-
31 декември 2007 г.		
Финансови активи	3	-
Общо излагане на риск	3	-

21. Лихвен риск

Лихвен риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 юли 2009 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като няма задължения по заеми.

22. Друг ценови риск

Друг ценови риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени (различни от тези, възникващи от лихвен риск или валутен риск), независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

23. Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата страна като не успее да изплати задължението.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:			
Пари и парични еквиваленти	39	113	520
Търговски вземания	-	2	-
Балансова стойност	39	115	520

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

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

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. 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 се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

24. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството ще срещне трудност при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват с паричните средства на разположение, за да бъде установен излишък или недостиг. 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.

Към 31 декември 2009 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2009 г.	Текущи	Нетекущи	
	До 12 месеца	От 1 до 5	Над 5
	'000 лв.	години	години
Търговски и други задължения	-	27	-
Общо	-	27	-

Към 31 декември 2008 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2008 г.	Текущи	Нетекущи	
	До 12 месеца	От 1 до 5	Над 5
	'000 лв.	години	години
Търговски и други задължения	4	27	-
Общо	4	27	-

Към 31 декември 2007 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2007 г.	Текущи	Нетекущи	
	До 12 месеца	От 1 до 5	Над 5
	'000 лв.	години	години
Търговски и други задължения	19	-	-
Общо	19	-	-

25. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Кредити и вземания:				
Търговски и други вземания	8	-	2	-
Пари и парични еквиваленти	9	39	113	520
		39	115	520
Финансови пасиви	Пояснение	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Нетекущи пасиви:				
Получени аванси	11	27	27	-
		27	27	-
Текущи пасиви:				
Краткосрочни задължения към свързани лица	18.3	-	3	17
Търговски и други задължения	12	-	1	2
		-	4	19

26. Събития, настъпили след отчетния период

Ръководството на Дружеството декларира, че за периода между датата на съставяне на междинния финансов отчет и датата на одобрението от Съвета на директорите за публикуването на междинния финансов отчет не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.