

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА

1. Данни за Дружеството

1.1 Съдебна регистрация

“АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ („Дружеството“) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Съгласно § 1. т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „секюритизация“ е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти или права върху парични вземания, включително и бъдещи вземания, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е вписано на 1 март 2007 г. в регистъра на търговските дружества под № 115473, том 1581, стр. 122 по ф. д. 3162/ 2007г. по описа на Софийски градски съд, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и осъществява дейност в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството е с изцяло внесен капитал 650 хил. лева, формиран от парични вноски. През месец октомври 2007 г. с решение на Софийски градски съд е вписвано първоначално увеличение на капитала от 150 хил. лева.

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор с Решение № 50 – ДСИЦ от 17 септември 2007 г.

Адрес на управление на Дружеството е:

гр. София
район “Лозенец”
кв. “Витоша”
ул. “Константин Петканов” № 4

Обслужващо дружество на “АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ е “УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, гр. София.

Банка депозитар на Дружеството е “Райфайзенбанк – България” ЕАД, гр. София.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък и разпределя дивиденди в размер на минимум 90 процента от печалбата за финансовата година.

2. Основни принципи на счетоводната политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

Финансовият отчет е представен в български лева.

2.2. Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, (МСФО приети от ЕС).

2.3. Съществени счетоводни приблизителни оценки и предположения

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2008 г. е 4 736 560 лв.

2.4. Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

2.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на баланса. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в който възникват.

2.6. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти.

2.7. Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедлива стойност.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

2.8. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Всички разходи се включват в отчета за доходите, с изключение на тези, пряко свързани с придобиването на инвестиционен имот, които се включват в стойността на съответния имот, както и разходите по емитиране на акции, които се отразяват директно в намаление на собствения капитал.

2.9. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

2.10. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

2.11. Данъци

Данък печалба

Тъй като Арко Тауърс АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

3. Парични средства

Паричните средства към 31.12.2008 г. са :

	<u>31.12.2008</u> (BGN)
Касова наличност	600
Парични средства по банкови сметки	3 330 621
Парични средства по депозити	-
Общо	<u>3 331 221</u>

4. Дълготрайни материални активи (МСФО 16)

Разходи за строителство	11 281 834 лв.
Инвестиционен имот гр. София УПИ V – 1017,1018, кв.50, ГГЦ – Зона В17	<u>4 736 560 лв.</u>
Общо	16 018 394 лв

	<u>Земля</u>
Към 31.12.2007	63 622 хил. лв
Загуба от обезценка	58 886 хил. лв.
Към 31.12.2008	<u>4 736 хил. лв.</u>

Дружеството е възложило на инж. Светла Христова, независим експерт оценител, да извърши оценка на справедливата стойност на инвестиционния имот. Оценката е извършена към 31.12.2008 година. Справедливата стойност на инвестиционния имот е определена на база на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най – вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази дата.

Промените в справедливата стойност на инвестиционния имот се признава в отчета за доходите.

5. Вземания

Аванси	393 608 лв.
ДДС за възстановяване	1 490 821 лв.
Вземания от лихви	<u>2 922 лв.</u>
Общо	1 887 351 лв

Приходите от лихви за текущо начислени и са отразени в отчета за доходите

6. Текущи задължения

Задължения към обслужващо дружество	1 440 лв.
Други	861 лв.
Задълженията към персонал	707 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия	<u>24 лв.</u>
Общо	3 032 лв.

Други задължения

Съвет на Директорите на Дружеството	3 000 лв.
Гаранции за добро управление на Дружеството	412 лв.
Други	
Общо	3 412 лв.

Общо текущи задължения 6 444 лв.

7. Основен капитал

През октомври 2007 г. Софийски градски съд вписа първоначално увеличение на капитала на Дружеството в размер на 150 000 лева. Така основният капитал нарасна до 650 000 лева.

Капиталът на Дружеството е внесен изцяло под формата на парични вноски. Акциите са записани при емисионна стойност 1 лев.

Основни акционери към 31 декември 2008 г.:	Брой акции 650 000 бр.	Стойност 650 000 лв.	% на участие
“СИНГУЛАР АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД	237 500 бр. акции		36,5 %
“АМД КОМЕРС” ЕООД	25 000 бр. акции		3,8 %
“ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ” АД	217 500 бр. акции		33,5 %
“РЕГУЛУС” ЕООД	20 000 бр. акции		3,1 %
ARCO TOWERS MALTA LIMITED	149 993 бр. акции		23,1 %
АЛЕКСАНДЪР НЕДЯЛКОВ	7 бр. акции		0,00 %
Общо	650 000 бр. акции		100 %

Премийни резерви

Към 31.12.2008 г. премийните резерви са в размер на 16 927 хил. лв. Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност, намалени с разходите по емитиране на акция

8. Приходи

Дружеството реализира приходи от лихви по сметка в „Райфайзенбанк – България” ЕАД	849 158 лв.
Положителни курсови разлики	47 132 лв.
Общо приходи	896 290 лв.

9. Разходи

Разходи за външни услуги	
Разходи за такси МВР и ГДПС	10 065 лв.
Разходи за охрана	9 305 лв.
Разходи за наеми	2 500 лв.
Разходи за обяви	950 лв.
Разходи за печатни услуги	272 лв.
Разходи за оценки на недв. имоти	900 лв.
Разходи за куриерски услуги	514 лв.
други разходи за външни услуги	205 040 лв.
Разходи за БФБ	500 лв.
Разходи за възнаграждение на обл. дружество	221 250 лв.
Разходи за одит и общ надзор	11 021 лв.
Разходи за данък сгради и такса смет	37 354 лв.
Общо разходи за външни услуги	499 671 лв.

Разходи за персонал	
Разходи за възнаграждение на СД	16 000 лв.
Разходи за заплати	1 900 лв.
Разходи за осигуровки	11 377 лв.
Общо разходи за персонал	29 277 лв.

Разходи по обезценка на инвестиционен имот 58 885 680 лв.

Други разходи 2 330 лв.

Финансови разходи	
Отрицателни курсови разлики	26 020 лв.
Други фин. разходи свързани с такси за преводи и емисия на акции и др.	10 131 лв.

Общо разходи за дейността 59 453 109 лв.

10. Отчет за паричните потоци

Дружеството е класифицирало паричните си потоци в три групи, като измененията през 2008 г. са следните:

Парични средства в началото на периода	15 901 340 лева
Нетен поток от оперативна дейност	(1 780 968) лева
Нетен поток от инвестиционна дейност	(11 654 497) лева
Нетен поток от финансова дейност	865 346 лева
Парични средства в края на периода	3 331 221 лева

11. Нетна стойност на активите на акция и чист доход на акция

31 декември 2008 г.

Общо собствен капитал	21 230 522 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	650 000 бр.
Нетна стойност на активите на акция	32,66 лева

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели нетния доход на средно претегления брой на акции в обращение през отчетния период.

31 декември 2008 г.

Загуба	(58 556 819) лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	650 000 бр.
Основен доход на акция	(90,09) лева

12. Ликвидност на Дружеството

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи – 5 218 572 лева.

Сумата на краткотрайните активи включва статиите по раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса.

Краткотрайни задължения – 6 444 лева

Коефициент за обща ликвидност – 809.83

Коефициент за бърза ликвидност

Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 5 218 572 лева.

Краткотрайни задължения – 6 444 лева

Коефициент за бърза ликвидност – 809.83

13. Цели и политика за управления на финансовия риск и капитала

Дружеството е изложено на различни рискове: пазарен, лихвен, кредитен, ликвиден и валутен, произтичащи от притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативното управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти.

Съветът на директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, а така също и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Дружеството е изложено на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск, тъй като е договорило получаването на фиксирана лихва по краткосрочен депозит.

Ликвиден риск

Дружеството инвестира свободните си парични средства в депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Инвестиционните имоти, по принцип, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България. Дружеството може да усвоява парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди.

Валутен риск

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността му е изложена на съществени валутни рискове.

Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. Поради това, ръководството на Дружеството не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти.

Събития след датата на баланса

Не са настъпили други събития след датата на баланса до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2008 година.

Любомир Димитров
Главен счетоводител

20 март 2009 г.
София, България

Пейо Николов
Изпълнителен директор

