

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	8
3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	19
4. ПРОМЕНИ В ЗАПАСИТЕ ОТ НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	19
5. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ	19
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	20
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	20
8. СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИТЕ АКТИВИ	20
9. ДОХОД НА АКЦИЯ	21
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	21
11. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	22
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	22
13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	22
14. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	22
15. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	23
18. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО	23
19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	24

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ е учредено през месец април 2006 г. и е вписано в търговския регистър на 30.05.2006 г.

Специалното законодателство, касаещо дейността на дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 34-ДСИЦ/29.09.2006 г., издаден на основание Решение № 861-ДСИЦ от 27 септември 2006 г. от Комисията за финансов надзор.

Съгласно Устава на "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ дружеството е учредено за неограничен срок.

Съгласно §4, ал.1 от Закона за Търговския регистър дружеството е вписано в Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието под ЕИК 126722797.

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление на дружеството е Съвет на директорите.

Към 31.12.2014 г. Съветът на директорите е в състав:

- Даниел Руменов Гаргов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Тенчо Христов Лилянов – Заместник-председател на Съвета на директорите и независим член;
- Величко Христов Минев – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Даниел Руменов Гаргов.

Към 31 декември 2014 г. средно списъчният брой на персонала в Дружеството е 1 работници и служители (31 декември 2013: 2).

Инвестиционни цели

Съгласно член 7 от Устава на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на дружеството е осигуряване на максимална възвръщаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ:

- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели се концентрира върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от дружеството.

Инвестиционна политика

Инвестиционната политика на дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от дружеството средства ще се използват за закупуването на парцели (урегулирани или неурегулирани поземлени имоти), последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България с цел продажба /отдаване под наем/ предоставяне за управление на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били

напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след извършване на преустройство и/или подобрения или без такива).

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството включва следните видове операции и сделки: покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на собствени недвижими имоти.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2012 – 2014 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2012	2013	2014*
БВП в млн. лева *	80 044	80 282	82,029
Реален растеж на БВП **	0.5%	1.1%	1.9%
Инфлация в края на годината *	4.2%	-1.6%	-2.0%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.52	1.47	1.47
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.48	1.42	1.61
Безработица (в края на годината)	11.40%	11.80%	10.70%
Основен лихвен процент в края на годината *	0.11	0.02	0.02

* предварителни данни за 2014 г.,

** предварителни данни към 30.09.2014 г.

източник: БНБ, НСИ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на “Форуком фонд имоти” АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Стандарти и разяснения влезли в сила през текущия отчетен период

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 27 (ревизиран 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби, приети от ЕС на 4 април 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014),
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011) Индивидуални финансови отчети – Инвестиционни дружества, приет от ЕС на 20 ноември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);

- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне - Нетирание на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, приети от ЕС на 19 декември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, приети от ЕС на 19 декември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).
- КРМСФО 21 Налози, приет от ЕС на 13 юни 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на съществуващите стандарти и разяснения, издадени от СМСС, са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 17 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13 и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 18 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015);
- Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – приети от ЕС на 17 декември 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСФО 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Прилагане на изключението за консолидация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСФО 11 Съвместни споразумения - Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи - Изясняване на допустимите методи за амортизация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – Инициатива за оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие - Земеделие: плододайни растения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);

- Изменение на МСС 27 Индивидуални финансови отчети - Метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016).

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Финансовият отчет е изготвен на база на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета за финансовото състояние и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на финансовия отчет. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.2. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото левът е фиксиран в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Банковите такси за обслужване на разплащателните сметки се третираат като разходи за дейността.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, и се състоят от: лихвени приходи и разходи и други финансови приходи.

2.6. Имоти, машини и оборудване

При **първоначално придобиване** имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на себестойността по МСС 16 – себестойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Избраният от дружеството метод на амортизация е линейният метод, при който амортизацията се разпределя пропорционално.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването, подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход за периода.

2.7. Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира като инвестиционни имоти притежаваните от него земи, сгради или части от сгради, които държи за получаване на доходи от наеми, ренти или аренды или за увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти генерират парични потоци в голяма степен независимо от другите активи на предприятието.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по тяхната цена на придобиване. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Последващото оценяване на земите и сградите (инвестиционни имоти) се извършва по справедлива цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на отчета за финансовото състояние.

2.8. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: себестойност и нетната им реализуема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в себестойността (цената на придобиване), както следва:

- материали в готов вид – всички доставни разходи, които включват покупна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид;
- незавършено производство – преките разходи на материали и труд и външни услуги, с изключение на административните разходи, курсовите разлики и разходите по привлечени финансови ресурси.

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност).

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи.

2.10. Парични средства и парични еквиваленти

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

• лихвите по паричните депозити са включени като постъпления от оперативната дейност.

2.11. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО) в Универсален пенсионен фонд (за лицата, родени след 31.12.1959 г.), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица за работените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на

периода, в който персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в отчета за финансовото състояние. Към 31.12.2013г. списъчният състав е 1 човек и поради незначителния размер на този разход дружеството не е назначило актюер.

2.13. Акционерен капитал и резерви

“Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Преоценъчният резерв – инвестиционни имоти е формиран от разликата между балансовата стойност на инвестиционните имоти и техните справедливи стойност към датата на преоценката. Преоценъчният резерв се прехвърля към текущите печалби и загуби в отчета за всеобхватния доход, когато активите за продажба са освободят (продадат) от дружеството.

2.14. Данъци върху печалбата

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане в сила за 2013 г. инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък.

2.15. Доходи на акция

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

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.16. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета си за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава този актив в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Вземания

Вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: търговски вземания и други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 12 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета на всеобхватния доход, към “други доходи от дейността”.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността – включват:

	<i>2014</i>	<i>2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от продажба на част от недвижим имот	105	-
Приходи от наем	32	22
Приходи от продажба на земя	10	24
Общо	147	46

4. ПРОМЕНИ В ЗАПАСИТЕ ОТ НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Изменение на запасите от незавършено производство е:

- (68) хил.лв. (2013 г.: 6 хил.лв.) в т.ч. натрупани разходи за изграждане на „Производствена сграда” в УПИ № XI-8436, по плана на гр. Хасково, който имот дружеството е придобило през м. октомври 2006 г., като урегулиран поземлен имот с площ 3,554 кв.м. и построена в имота производствена сграда с обща разгърнатата площ 4,912.64 кв.м., намиращи се в гр. Хасково, Северна индустриална зона;
- - (2013 г. (104) хил.лв.) – натрупани разходи по поддръжка на магазин с площ 60.12 кв.м., по плана на гр. Хасково, придобит през м. септември 2008 г., намиращ се в гр. Хасково, ул. ”Белмекен”2-6.

5. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

Разходите за суровини, материали и консумативи – включват:

	<i>2014</i>	<i>2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за поддръжка, в т.ч.		
Електроенергия	5	4
Вода	1	1
Общо	6	5

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги – включват:

	2014	2013
	BGN '000	BGN '000
Услуги за изграждане на „Производствена сграда”	2	2
<i>СМР за изграждане</i>	2	-
<i>Доставка и превоз на материали</i>	-	1
<i>Данъци и такси</i>	-	1
Разходи за поддръжка на имот в гр. Хасково ул. ”Белмекен” 2-6	2	2
<i>Данъци и такси</i>	2	1
<i>Други</i>	-	1
Текуща издръжка	15	22
<i>Счетоводни и правни услуги</i>	5	9
<i>Годишна такса към КФН</i>	2	2
<i>Одиторски услуги по закон</i>	2	2
<i>Банкови такси</i>	2	2
<i>Наеми</i>	1	5
<i>Такса към БФБ</i>	1	1
<i>Такса Централен депозитар</i>	1	-
<i>Разходи за телефонни услуги</i>	1	1
Общо	19	26

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала – включват:

	2014	2013
	BGN '000	BGN '000
Разходи за текущи възнаграждения	4	29
Вноски по социално осигуряване	1	3
Начислени суми за обещетения при пенсиониране	-	(1)
Общо	5	31

8. СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИТЕ АКТИВИ

Балансовата стойност на продадените активи – включва: балансова стойност на продадените земеделски земи – 8 хил.лв. (2013 г.: 21 хил.лв.).

9. ДОХОД НА АКЦИЯ

	2014	2013
Брой акции	1,810,000	1,810,000
Нетна печалба/загуба за годината (BGN'000)	40	(31)
Основен доход на акция (BGN)	0.022	(0.017)

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти – включват:

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN '000	BGN '000
Магазин	106	106
Земеделски земи, в т.ч.	299	307
<i>Община Харманли – 402,468 дка</i>	118	118
<i>Община Хасково – 74,555 дка</i>	48	48
<i>Община Свиленград – 162,335 дка</i>	45	53
<i>Община Маджарово – 301,095 дка</i>	88	88
Общо	405	413

Към 31 декември 2014 г. притежаваните инвестиционни имоти са оценени от лицензиран експерт-оценител, който изготвя пазарни оценки на недвижимите имоти:

Магазин – към 31.12.2014 г. дружеството е завършило ремонта на притежаваното от него помещение с площ 60.12 кв.м., по плана на гр. Хасково намиращ се в гр. Хасково ул. ”Белмекен” 2-б. (Приложение 4)

Земеделски земи – общата им стойност по пазарни оценки е 299 хил.лв., а реалната сума на наличните земи възлиза на 221 хил.лв. Вследствие на, което дружеството сформира резерв от последваща оценка, която сума е отразена в пасива на баланса. (Приложение 2.13.)

11. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Незавършеното производство - включва - натрупаните разходи за изграждане на недвижим имот (Производствена сграда) в УПИ № XI-8436, по плана на гр. Хасково, който е придобит през м. октомври 2006 г., като урегулиран поземлен имот с площ 3,554 кв.м. и построена в имота производствена сграда с обща разгърната площ 4,912.64 кв.м. намиращи се в гр. Хасково, Северна индустриална зона–1,268 хил.лв. (2013г. : 1,336 хил.лв.)

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	21	17
Предоставени аванси	1	1
ДДС за възстановяване	-	1
Общо	22	19

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разплащателна сметка	176	165
Каса	-	1
Общо	176	166

14. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Основен (акционерен) капитал	1,810	1,810
Премиен резерв	2	2
Резерв от последваща оценка на инвестиционни имоти	78	81
Непокрита загуба	(75)	(44)
Текуща печалба / (загуба)	44	(31)
Общо	1,859	1,818

Към 31.12.2014 г. регистрираният акционерен капитал на “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ възлиза на 1,809,740 лв., разпределен в 1,809,740 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от по 1 лв.

15. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	11	10
Други	1	1
Задължения по получени аванси	-	105
Общо	12	116

18. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО

18.1. Свързани лица

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
TERES CONSULTING LTD	акционер с 47.97 % от емитирания капитал
Венцислав Маринов Сакаджийски	акционер с 16.19 % от емитирания капитал
Форуком АД	акционер с 13.78 % от емитирания капитал
Венера – Стил ООД	акционер с 10.78 % от емитирания капитал
Загора Финакорп АД	акционер с 5.69 % от емитирания капитал
Дорис ЕООД	акционер с 1.66 % от емитирания капитал
Форуком и Компания ООД	акционер с 0.33 % от емитирания капитал
Други	акционер с 3.60 % от емитирания капитал

Предприятия, собственост на основни акционери и предприятия, в които пряко или косвено притежават значителен дял отделни личности, упражняващи контрол върху Дружеството (Други свързани дружества), са:

ЕТ Вид-Величко Минев	Надеж ООД	Виктори Проджектс ЕООД
Арпезос Бус ООД	Нео-Титан ООД	Инвестком ЕООД
Вариант 2000 ООД	Ол Роуд Груп ООД	Кърджали Филм ЕООД
Венера Инвест ООД	Терес Директ ООД	Пазари ЕООД
Вит ООД	Тиваинвест ООД	Фикс ЕООД
Глобъл Клиньър ООД	Финакорп ООД	Форуком Клиньър ЕООД
Еврофин ООД	Финакорп 2005 ООД	Еко кърмпъни ДЗЗД
Европът 2005 ООД	Форуком и Компания ООД	Еко Свят 2 ДЗЗД

Консорциум Маркет Инвест ООД	Хасково Филм ООД	Спорт за Смолян ДЗЗД
Крес 98 ООД	Янтра Транспорт АД	Титан Родопи ДЗЗД
Кърджали Филм 98 ООД	Надеж ООД	Факт Инвестмънт ДЗЗД
Лизинг-Такси ООД	Хасково Басура ДЗЗД	Футура Пропъртис ДЗЗД
Арпезос Бус 2000 АД	Еко Традекс Груп АД	Форуком АД
Еко-Нео Груп АД	Загора Финакорп АД	Хлебна Промисленост АД
Еко-Титан Груп АД	Карадере АД	
БКС – Димитровград – Консорциум АД		
Благоустройство и комунално стопанство ООД		
Каролина Делта Инвестмънт България ЕООД		
Нео-Титан Димитровград – Титан-Клиньор Кърджали ДЗЗД		

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

б. Кредитен риск

Основните финансови активи на дружеството са: пари в брой и в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, поради това, че текущо не формира съществени по размер вземания.

Паричните операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност.

в. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Финансовите активи и пасиви на дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние, са както следва:

31 декември 2014 г.	На виждане	до 1 м.	1-3 м.	3-6 м.	6-12 м.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>						
Парични средства и парични еквиваленти	176	-	-	-	-	176
Вземания и други активи	-	21	-	-	-	21
	176	21	-	-	-	197
<i>Финансови пасиви</i>						
Текущи задължения	-	11	-	-	-	11
	-	11	-	-	-	11

31 декември 2013 г.	На виждане BGN'000	до 1 м. BGN'000	1-3 м. BGN'000	3-6 м. BGN'000	6-12 м. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти	166	-	-	-	-	166
Вземания и други активи	-	17	-	-	-	17
	166	17	-	-	-	183
Финансови пасиви						
Текущи задължения	-	9	-	-	-	9
	-	9	-	-	-	9

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Притежаваните от Дружеството финансови активи са основно търговски вземания и наличности по разплащателни сметки в банки, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Притежаваните от Дружеството финансови пасиви представляват основно заеми с плаващ лихвен процент и търговски задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.