

“АРКО ТАУЪРС ” АД СИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО	2
2. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	3
3. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	4
4. ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
5. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
6. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	7
7. ПОЯСНЕНИЯ	16

“АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ

ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 Г.

“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 682 хил. лева, формиран от парични вноски. През месец ноември 2009 г. е вписано в търговския регистър увеличение на капитала от 32500 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.

ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 Г.

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност.

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

База за изготвяне

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 и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

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).

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 2009 г. е 4737 хил. лв. Допълнителна информация е представена в Бележка 1.

Обобщение на съществените счетоводни политики

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).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

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 която възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за доходите в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Инвестиционни имоти (продължение)

Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Дружеството започва да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Дружеството вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

Финансови активи

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Дружеството класифицира финансовите си активи след първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период, преразглежда класификацията на (прекласифицира) тези активи, за които това е позволено и уместно.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на

актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията, държани до падеж по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за доходите, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за доходите.

Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка отделно за финансови активи, които са индивидуално значими, и отделно или заедно за финансови активи, които не са индивидуално значими. Ако Дружеството определи, че няма обективни доказателства за обезценка за отделно оценен финансов актив, без значение дали е значим или не, активът се включва в група от финансови активи с подобни характеристики на кредитния риск и определя обезценката им заедно. Активи, които се оценяват за обезценка отделно и при които се признава или продължава да се признава загуба от обезценка, не участват в колективната оценка на обезценката.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за доходите до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

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, както те са дефинирани по-горе.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, той продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва от баланса, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за доходите.

Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

На база на финансовите резултати от дейността на Дружеството за текущия отчетен период, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, не е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Дружеството за разпределение на дивиденди към датата на баланса.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

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 справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

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).

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.

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.

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.

Данъци

Данък печалба

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

Данък върху добавената стойност

Приходите и разходите се признават нетно от сумата на данъка върху добавената стойност (ДДС) с изключение на случаите когато:

- ДДС, възникващ при покупка на услуги, не е възстановим от данъчните власти, при което той се признава като друг оперативен разход в отчета за доходите; и
- вземанията и задълженията се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

Бъдещи промени в счетоводните политики

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила

Дружеството не е приложил по-рано посочените по-долу нови стандарти, разяснения и изменения на съществуващи стандарти, които са публикувани и задължителни за прилагане за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 г., или по-късно:

МСС 1 Преработен Представяне на финансовите отчети

Преработеният МСС 1 Представяне на финансовите отчети беше публикуван през септември 2007 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2009 г. Стандартът разделя измененията в собствения капитал на изменения, свързани със собственика и на лицата, които не са собственици. Отчетът за собствения капитал следва да включва единствено данни за сделки със собствениците, като всички промени в собствения капитал, които не се отнасят за собствениците, се представят на един ред. В допълнение, Стандартът въвежда отчета за пълните доходи: той представя всички приходи и разходи, признати в печалбата или загубата, наред с всички други признати приходи и разходи, или в един единствен отчет, или в два свързани отчета. Дружеството е в процес на анализ на ефектите от преработения МСС 1 върху финансовите му отчети.

МСС 23 Разходи по заеми

Измененият МСС 23 Разходи по заеми е публикуван през март 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Той изисква разходите по заеми, които са извършени във връзка с изграждането на активи, изпълняващи определени условия, да бъдат включени в тяхната стойност. Тези активи изискват продължителен период от време, за да бъдат готови за използване или продажба. Считано от 1 януари 2009 година, занапред, Дружеството следва да промени счетоводната си политика, като капитализира разходите по заеми, свързани с изграждането на активи, изпълняващи определените в стандарта условия. Съгласно преходните разпоредби на МСС 23, Дружеството ще приложи тази промяна в счетоводната политика проспективно. Съответно, разходите по заеми, извършени след 1 януари 2009 година ще бъдат капитализирани в стойността на активи, изпълняващи определените в стандарта условия. Няма да бъдат извършвани преизчисления по отношение на разходите по заеми, извършени до 1 януари 2009 година и признати в отчета за доходите за съответните отчетни периоди. Измененият МСС 23 все още не е приет от ЕС.

МСФО 2 Плащания на базата на акции – условия за получаване на правата и прекратявания

Това изменение в МСФО 2 Плащания на базата на акции беше публикувано през януари 2008 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2009 г. Стандартът ограничава дефиницията за "за условия за получаване на правата" до условие, което включва изрично или косвено изискване за предоставяне на услуги. Каквито и да било други условия не представляват условия за получаване на правата, които следва да бъдат вземани предвид при определяне на справедливата стойност на дадените инструменти от собствения капитал. В случай, че дадените права не бъдат получени в резултат от невъзможност да се отговори на дадено условие, което не дава права, което е в контрола или на предприятието или на контрагента, то трябва да бъде отчетено счетоводно като прекратяване. Дружеството не е страна по схеми за плащания на базата на акции с включени условия, правата по които не се получават, и следователно не очаква съществени последиствия върху счетоводното отчитане на плащанията на базата на акции. Изменението все още не е прието от ЕС.

МСФО 3 Бизнес комбинации (преработен) и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (преработен)

Преработените стандарти бяха публикувани през януари 2008 г. и влизат в сила за финансови години, започващи на или след 1 юли 2009 г. Преработеният МСФО 3 въвежда редица промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинациите, което ще се отрази върху сумата на признатата репутация, отчетените резултати в периода на реализиране на придобиването и бъдещите отчетани резултати. Преработеният МСС 27 изисква дадена промяна в притежаваното участие в дъщерно дружество да бъде отчитано като сделка със собствен капитал. Тази промяна, следователно, няма да окаже въздействие върху репутацията, нито ще породи печалба или загуба. В допълнение, измененият стандарт променя счетоводното отчитане на загубите, понесени от дъщерното дружество, както и загубата на контрол върху дадено дъщерно дружество. Промените, въведени от преработените МСФО 3 и МСС 27, трябва да се прилагат проспективно и ще се отразят върху бъдещи придобивания и сделки с малцинствени участия. Преработените стандарти все още не са приети от ЕС.

Изменения в МСС 32 и МСС 1 Финансови инструменти подлежащи на път опция

Измененията в МСС 32 и МСС 1 бяха публикувани през февруари 2008 г. и влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Изменението в МСС 32 изисква определени финансови инструменти, подлежащи на път опция, и задълженията, възникващи по ликвидацията, да се класифицират като собствен капитал, ако бъдат удовлетворени определени критерии. Изменението на МСС 1 изисква оповестяване на определена информация, свързана с инструментите, подлежащи на път опция, класифицирани като собствен капитал. Дружеството не очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовия му отчет. Измененията все още не са приети от ЕС.

МСФО 8 Оперативни сегменти

МСФО 8 заменя МСС 14 *Отчитане по сегменти* и влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Стандартът възприема управленския подход при отчитането по сегменти. Предприятията следва да представят информация, която ръководството използва за вътрешни цели за оценка на представянето на оперативните сегменти и разпределение на ресурсите между различните сегменти. Тази информация може да се различава от представянето в баланса и отчета за доходите, като се изисква обяснение и равнение на разликите. Тъй като Дружеството няма сегменти, МСФО 8 няма да има ефект върху финансовото му отчитане.

КРМСФО 11, МСФО 2 - Сделки със собствени акции и с акции на Групата

КРМСФО 11 влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 март 2007 година. Разяснението изисква споразумения, при които са предоставени права на служителите да получат капиталови инструменти на предприятието, да бъдат отчетени като сделки за плащане на акции, уреждани чрез издаване на капиталови инструменти, дори ако предприятието избере или е задължено да закупи капиталовите инструменти от друго предприятие, или когато акционерите на предприятието предоставят тези капиталови инструменти. Разяснението обхваща и отчитането на сделки, при които на служителите се предоставят права да получат капиталови инструменти на компанията-майка, в индивидуалните финансови отчети на дъщерните дружества. КРМСФО 11 не е приложимо за дейността на Дружеството, тъй като не се осъществяват сделки със собствени акции и с акции на Групата.

КРМСФО 12 Споразумения за концесионни услуги

КРМСФО 12 е публикувано през ноември 2006 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година. Разяснението регламентира счетоводното отчитане на

договори за предоставяне на публични услуги от предприятията (изпълнители). Тъй като, Дружеството не е изпълнител по споразумения за концесионни услуги, КРМСФО 12 не е приложимо за дейността му. КРМСФО 12 все още не е прието от ЕС.

КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите

КРМСФО 13 е публикувано през юни 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 година. Това разяснение изисква кредитите, предоставяни като награда за лоялност на клиентите, да се отчитат като отделен компонент на сделката по продажба, в резултат на която възникват. Съответно, част от справедливата стойност на полученото възнаграждение, следва да се разпредели към кредитите, предоставени като награда за лоялност на клиентите и да се разсрочи за периода на тяхното използване. Тъй като, Дружеството не прилага подобни програми за лоялност на клиентите, КРМСФО 13 няма да има ефект върху неговия финансов отчет. КРМСФО 13 все още не е прието от ЕС.

КРМСФО 14 МСС 19 – Лимит на активи на план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и взаимодействието между тях

КРМСФО 14 е публикувано през юли 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година. Това разяснение регламентира определянето на лимита на излишъка по план с дефинирани доходи, който може да се признае като актив съгласно МСС 19 *Доходи на наети лица*. Тъй като, Дружеството няма финансирани планове с дефинирани доходи, разяснението няма да има ефект върху неговото финансово състояние и/или резултати от дейността. КРМСФО 14 все още не е прието от ЕС.

ПОЯСНЕНИЯ

1. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

1.1 Разходи за строителство	13 018 316 лв.
1.2. Инвестиционни имоти	
гр. София	
УПИ V – 1017,1018, кв. 50, ГГЦ – Зона В17	<u>4 736 560 лв.</u>
ОБЩО	17 754 876 лв.

2. ВЗЕМАНИЯ

Аванси	205 028 лв.
Вземания по Данък добавена стойност за възстановяване	<u>144 454 лв.</u>
ОБЩО	349 482 лв.

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

3. ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ

Пари в брой	0 лв.
Парични наличности в банки	55 264 лв.
Депозит	<u>2 996 332 лв.</u>
ОБЩО	3 051 596 лв.

4. 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.

През ноември 2009 г. с вписване в търговския регистър, дружеството вписва увеличение на капитала в размер на 32 500 лева. Така основния капитал нарасна до 682 500 лева

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

	Брой акции	Стойност
към 31.12.2009 г.	682 500 бр.	682 500 лв.

Основни акционери към 31 ДЕКЕМВРИ 2009 г.:

“СИНГУЛАР АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД	237 500 бр. акции	34,80 %
“АМД КОМЕРС” ЕООД	25 000 бр. акции	3,66 %
“ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ” АД	217 500 бр. акции	31,87 %

“РЕГУЛУС” ЕООД	20 000 бр. акции	2,93 %
ARCO TOWERS MALTA LIMITED	182 493 бр. акции	26,73 %
АЛЕКСАНДЪР НЕДЯЛКОВ	7 бр. акции	0,00 %
ОБЩО	682 500 бр. акции	100 %

Премия от емисия акции е разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите от първоначалното увеличение на капитала.

Премия от емисия	20 408 989
емитирани акции	182 500 бр.
номинална стойност	1 лв.
емисионна стойност	111,83 лв./бр.

5. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задължение обслужващо дружество	0 лв.
Задължение по менаджиране на проект	0 лв.
Други	0 лв.
Общо	0 лв.

Задълженията към персонал	707 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия	24 лв.
Общо	731 лв.

Други задължения	
Съвет на Директорите на Дружеството	
Гаранции за добро управление на Дружеството	2 385 лв.
Други	0 лв.
Общо други задължения	2 385 лв.

ВСИЧКО ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ: 3 112 лв.

6. РАЗХОДИ

Разходи за местни данъци и такси	31 373 лв.
Разходи за обяви и реклами	500 лв.
Разходи за преводи и легализация	90 лв.
Разходи за охрана	22 332 лв.
Разходи за наеми	2 500 лв.
Разходи за КФН	8 910 лв.
Разходи за агенция по вписванията	168 лв.
Разходи за оценки на недв. имоти	240 лв.
Такси за централен депозитар	1665 лв.
други разходи за външни услуги	449 лв.
Разходи за БФБ	1 600 лв.
Разходи за възнаграждение на обсл. дружество	160 000 лв.
Разходи за одит и общ надзор	13 572 лв.

Общо разходи за външни услуги **243 400 лв.**

Разходи за персонал

Разходи за възнаграждение на СД 13 800 лв.

Разходи за осигуровки 12 572 лв.

Общо разходи за персонал **26 372 лв.**

Други разходи **44 лв.**

Финансови разходи

Отрицателни курсови разлики 2 541 лв.

Други финансови разходи свързани с такси за преводи и емисия на акции и др. 800 лв.

Всичко фин. Разходи: **3 341 лв.**

Общо разходи за дейността **273 157 лв.**

7. ПРИХОДИ

Дружеството реализира приходи от лихви по сметка

в „Райфайзенбанк – България” ЕАД 118 513 лв.

Положителни курсови разлики 248 лв.

Общо приходи **118 761 лв.**

Дружеството формира загуба към 31.12.2009 година в размер на **154 396** лева.

8. НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА АКЦИЯ И ЧИСТ ДОХОД НА АКЦИЯ

31 декември
2009 г.

Общо собствен капитал 24 591 002 лева

Средно претеглен брой на обикновените акции 682 500 бр.

Нетна стойност на активите на акция 36,03 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
2009 г.

Нетна загуба 154 396 лева

Средно претеглен брой на обикновените акции 682 500 бр.

Дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

9. ЛИКВИДНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи – 2 830 309 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 – 3 116 лева

Коефициент за обща ликвидност – 908.31

Коефициент за бърза ликвидност

Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 2 830 309 лева.

Краткотрайни задължения – 3 116 лева

Коефициент за бърза ликвидност – 908.31

Транзакции със свързани лица не са извършвани при специални условия.

За периода след съставяне на Междинния финансов отчет към 31 декември 2009г. до публикуването му не са настъпили важни събития които биха могли да се отразят на вярното и честно представяне на Междинния Финансов отчет за четвърто тримесечие на 2009 г..

Дейността на Дружеството не създава предпоставки за валутен, кредитен и лихвен риск.

ПЕЙО НИКОЛОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

