

“АРКО ТАУЪРС ” АДСИЦ

ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА

ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОДИТОРСКИ ДОКЛАД	3
2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО	4
2. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	5
3. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	6
4. ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	7
5. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	8
6. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	9
7. ПОЯСНЕНИЯ	11

“АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ

1.ОГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 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 682 500 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. 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

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 2013 Г.

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

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

6. Основни принципи на счетоводната политика

6.1. 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.

6.2. 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).

6.3. 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 2013 г. е 4 736 560 лв.

6.4. 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).

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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).

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. Данъци

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.



7. ПОЯСНЕНИЯ

7.1 ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

Разходи за стрителство	18 928 641 лв.
гр. София	
УПИ V – 1017,1018, кв. 50, ГГЦ – Зона B17	<u>4 736 560 лв.</u>
ОБЩО	23 665 201 лв.

7.2 ВЗЕМАНИЯ

Аванси	461 967 лв.
Вземания по Данък добавена стойност за възстановяване	- лв.
Други краткосрочни вземания от лихви	<u>- лв.</u>
ОБЩО	461 967 лв.

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

7.3 ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ

Пари в брой	0 лв.
Парични наличности в банки	2 711 лв.
Депозит	<u>- лв.</u>
ОБЩО	2 711 лв.

7.4 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. в търговския регистър, е вписано 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 от последното увеличение на капитала са записани при емисионна стойност 108.15 лв

към 31.12.2013 г.	Брой акции	Стойност
	682 500 бр.	682 500 лв.

Основни акционери към 31 декември 2013 г.:



“СИНГУЛАР АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ООД	237 500 бр. акции	34,80 %
“АГРО КОНСУЛТИНГ ГРУП” 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.

7.5 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задължение обслужващо дружество	29 176 лв.
Задължение по менаджиране на проект	0 лв.
Други	0 лв.
Общо	29 176 лв.

Задълженията към персонал	641 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия	1 093 лв.
Общо	1 734 лв.

Други задължения	
Съвет на Директорите на Дружеството	
Гаранции за добро управление на Дружеството	3 710 лв.
Други	- лв.
Общо други задължения	3 710 лв.

7.6 РАЗХОДИ

Разходи за охрана	9 658 лв.
Разходи за наеми	2 292 лв.
Други разходи за външни услуги	358 лв.
Разходи за БФБ	3 000 лв.
Разходи за КФН	1 671 лв.
Разходи за консултантски услуги	- лв.
Разходи за възнаграждение на обсл. дружество	16 550 лв.
Разходи за одит и общ надзор	3 334 лв.
Общо разходи за външни услуги	36 863 лв.

Разходи за персонал

Разходи за възнаграждение на СД	13 774 лв.
Разходи за заплати	-лв.
Разходи за осигуровки	7 333 лв.
Общо разходи за персонал	21 107 лв.

Други разходи 0 лв.

Разходи за данък сгради и такса смет 56 800 лв.

Финансови разходи

Отрицателни курсови разлики	0 лв.
Други финансови разходи свързани с такси за преводи и емисия на акции и др.	236 лв.

Общо разходи за дейността 115 006 лв.

7.7 ПРИХОДИ

Дружеството реализира приходи от лихви по сметка в „Райфайзенбанк – България” ЕАД	1 лв.
Приходи от услуги	70 000 лв.
Положителни курсови разлики	0 лв.
Общо приходи	70 001 лв.

Дружеството формира загуба към 31.12.2013 година в размер на (45 005) лева.

7.8 НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА АКЦИЯ И ЧИСТ ДОХОД НА АКЦИЯ

31 ДЕК.
2013 г.

Общо собствен капитал	24 095 259 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	682 500 бр.
Нетна стойност на активите на акция	35.30 лева

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

31 ДЕК.
2013 г.

Нетна загуба	(45 005) лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	682 500 бр.
Основен доход на акция	(0,07) лева

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

7.9 ЛИКВИДНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи – 464 678 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 – 34 620 лева

Коефициент за обща ликвидност – 13.42

Коефициент за бърза ликвидност

Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 464 678 лева.

Краткотрайни задължения – 34 620 лева

Коефициент за бърза ликвидност – 13.42

Транзакции със свързани лица не са извършвани при специални условия.

За периода след съставяне на Годишния финансов отчет към 31 ДЕКЕМВРИ 2013г. до публикуването му не са настъпили важни събития които биха могли да се отразят на вярното и честно представяне на отчета за 2013 г..

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

ПЕЙО НИКОЛОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom left corner of the page.