

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към финансов отчет на
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца
към 31.03.2008 г.

I. Общи бележки

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална и инвестиционна цел на 26.04.2006 г. с решение на Врачански Окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г.

II. Анализ на финансовото състояние на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.03.08 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 8 874 000 лева, които представляват земи на стойност 3 446 910 лв. и сгради на стойност 4 399 940 лв. Земите са урегулирани поземлени имоти в гр. Враца на ул. Мездренско шосе и на ул. ”Втори юни” и земи към производствените сгради в гр. Видин. Стойността на имотите е получена след преценка към 31.12.2997г. от лицензиран оценител. В активите са отразени и натрупаните разходи за придобиване на дълготраен актив на стойност 153 хил.лв. Беше сключен договор с подизпълнител, чрез обслужващото ни дружество, за построяване на жилищната сграда на ул. ”Втори юни” и преведена авансова в размер на 10% от договорената стойност за построяване на сградата в завършен вид в размер на 278 хил.лв. Наличността на парични средства е в размер на 510 хил.лв. част от тях останали от продадения имот през м. декември 2007г., а останалата в размер на 64 930 лв. от аванси на клиенти за покупка на апартаменти от жилищната сграда.

През първото тримесечие на 2008г. “Инвест Пропърти”АДСИЦ е реализирало загуба в размер на 289 271 лв. в резултат на изплатените лихви по кредит и такси и услуги съгласно нормативната база.

Кредитът беше намален до 4 024 000.лв. след погасяване на пропорционалната част на продадените имоти служещи като обезпечение.

III. Инвестиционни имот

Към 31.03.2008г. „Инвест Пропърти” АДСИЦ е вложило 437 188 лв. в терен в идеален център на гр.Враца с площ 1943 кв.м.. След преценката в края на 2007г. стойността на парцела е 985900 лв. Теренът ще бъде използван за построяването на жилищна сграда с разгърната застроена площ около 7 200 кв.м. Проектантската фирма “Арсенов и КО”ЕООД изготви проекта на сградата, който беше одобрен от Община Враца. Строителството започна през месец февруари след превеждане на авансова сума на обслужващото дружество.

През декември 2006 година дружеството закупи 11 броя незастроени поземлени имоти в Източна промишлена зона на гр.Враца, които през ноември 2007 препарцелира и оформи нови 5 окупирани терена и един отреди за трафопост. Един от тези терени е

предмет на продажбата на дружеството през декември 2007 и в момента то притежава 5 броя незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр.Враца с обща площ 21 429 кв.м. на стойност 1 039 004 лв. След преоценка непродадените парцели са на стойност 1 823 680 лв.

Третият имот представлява поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 43 200 кв. м., ведно с построените в него сгради. Покупката стана през м. февруари, а през септември беше одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той беше разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Покупната стойност на имотите в гр. Видин е за земята – 230 421 лв / след преоценка 637 330 лв./ , а на сградите – 3 046 675 лв. / след преоценка – 4 399 940/. Една от сградите в гр. Видин е отдадена под наем на Митници-Видин за съхраняване на конфискувани стоки за неопределен срок.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са от предоставен аванс в размер на 278 375 лв. на обслужващото дружество “Максима Инвест”ООД за разплащане на авансова сума на строителната фирма”Корект”ООД във връзка с построяването на жилищната сграда на ул.Втори юни”. Строителната дейност беше започната в края на м. февруари.

След направените плащания за периода има ДДС за възстановяване в размер на 80 206 лв.

Общата сума на вземанията е 358 000 лв. отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

V.Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.03.2008 г.

1. Парични средства в брой	3013 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки в лева	507337 лв
3. Парични средства в разплащателна сметка в евро	180 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „, АДСИЦ към 31.03.2008 г. е 1666400 броя обикновени поимени безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Дружеството извърши две увеличения на капитала си - първоначалното задължително увеличение със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка е вписано с решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г. и второто увеличение с 1016400 безналични акции с номинал също от 1 лв.

VII. Резерви

“Инвест Пропърти”АДСИЦ формира премийни резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000.

Преоценъчният резерв формиран към 31.12.2007г. е в размер на 3164478 лв. в резултата на преоценка на наличните активи.

VIII. Нетекущи задължения

В нетекущи задължения е паричната гаранция на членовете на съвета на директорите в размер на 2250 лв, която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ.

IX. Текущи задължения

Задълженията на дружеството са както следва:

1. Задължение по получен заеми към банки -	4024557 лв
Първият транш от заемът към "Райфайзенбанк(България)»ЕАД е усвоен при покупката на парцел в гр. Враца, ул."Мездренско шосе". Вторият е усвоен при покупката на имотите в гр. Видин. Като обезпечение по кредита са ипотекирани всички закупени имоти заведени в баланса на дружеството в нетекущи активи. След емитиране на акции през м. май 2007г. в дружеството постъпиха средства с които беше погасен част от заема. А през м. януари беше погасена сумата – 160624 лв. постъпила от продажба на имот.	
2.Задължение към доставчици	2065 лв
"Вида Снаб"ЕООД -	1628 лв
Централен депозитар -	437 лв
3..Задържения към клиенти	
Физически лица внесли аванс за два апартамента от новостроящата се жилищна сграда -	64930 лв
4.Други задължения -	36865 лв
Предоставени авансови суми от клиент по договор за покупка на парцел	

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 289271 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми	600 лв
---------------------	--------

XII.Финансови приходи

1. Други финансови разходи – лихви по разплащателни сметки	2973 лв
------------------------------------------------------------	---------

XIII. Разходи за дейността

1. Разходи за такси за Централен Депозитар	720 лв
2. Разходи за БФБ	500 лв
3. Разходи за ипотeki	4287 лв
4. ДНИ и ТБО	29178 лв
5. Обслужващо дружество	150877 лв

6. Хонорар оценители	3000 лв
7. Текущи разходи префактурирани от обл. дружество -	22189 лв
8. Друг	3282 лв

Общо разходи за дейността: 214033 лв

XIII. Финансови разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	73587 лв
2. Разходи по валутни операции -	116 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотеки)-	164 лв

XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

XVI. Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовия отчет дружеството няма условни активи и пасиви.

XVII. Други събития

През периода от 01.01.2008 г. до 31.03.2008 г. бе сключен договор за строителство между „Максима инвест” ООД, гр. Враца– обслужващо дружество на “ Инвест пропърти” АДСИЦ и «КОРЕКТ» ООД, гр. Враца за застрояване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1024.65, находящ се в гр. Враца, с адрес: ул. ”Втори юни” № 18, с площ 1 943 кв.м., собственост на «Инвест пропърти» АДСИЦ;

Оповестен бе годишния финансов отчет на «Инвест пропърти» АДСИЦ, гр. Враца за финансовата 2007 г., заедно с всички необходими приложения към него;

Съставител:



/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:



/М. Минкова/

25.04.2008г.

гр. Враца