

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010 ГОДИНА

1. Данни за Дружеството

1.1 Съдебна регистрация

“КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” 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 04 ноември 2005 г. в регистъра на търговските дружества под № 98521, том 1315, стр. 47 по ф. д. 12307/ 2005г. 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 януари 2006 г. с решение на Софийски градски съд е вписано 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 № 736 – ДСИЦ от 30 ноември 2005 г.

Адрес на управление на Дружеството беше сменен съгласно решение на акционерите на редовно общо събрание и съгласно решение №3 на СГС от 18.08.2007г. е:

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

Обслужващо дружество на “КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ е “България пропърти мениджмънт тийм” АД, гр. София.

Независим одит се извършва от “Агейн такт” ООД, гр. София, представлявано от Олга Миленкова – регистриран одитор.

С решение № 246- ДСИЦ на Комисията за Финансов надзор от 05.03.2009г. е одобрено решение за смяна на банката депозитар. Банка депозитар на Дружеството считано от 21.07.2010г е “Уникредит Булбанк ” АД, 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 2010 г. е 10458 хил.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 която 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 Куантум Дивелопмънтс АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

3. ПОЯСНЕНИЯ

3.1 ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

3.2 РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДМА

Град Бургас магазин Меркадо	1 874 лв.
Град Велико Търново магазини Меркадо	12 250 лв.
Град София магазини Куантум	<u>2 215 лв.</u>
ОБЩО	16 339 лв.

3.3 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

гр. София УПИ I, кв. 50а, ГГЦ – Зона В17 130 000 лв. неурегулиран поземлен имот №710, местност” Западен район”	<u>1 084 615 лв.</u>
ОБЩО	1 214 615 лв.

гр. Бургас след преоценка идеални части от УПИ IX-5, и правото на строеж върху него Магазин 1 в бл. А след разрешение за ползване и кръстовище	219 005 лв. <u>1 287 191 лв.</u>
ОБЩО	1 506 196 лв.

гр. Велико Търново УПИ XXXIII, кв. 1а УПИ XXXIX, кв. 1а	141 721 лв. <u>93 754 лв.</u>
---	----------------------------------

ОБЩО 235 475 лв.

гр. Велико Търново МАГАЗИН ПЕНИ МАГАЗИН 1 МАГАЗИН 2 МАГАЗИН КАРПЕТМАКС	1 087 439 лв. 378 183 лв. 124 872 лв. <u>1 044 282 лв.</u>
--	---

ОБЩО 2 634 776 лв.

гр. София магазини за промишлени стоки “Куантум” МАГАЗИН 1 МАГАЗИН 2 МАГАЗИН 3	1 675 022 лв. 1 540 181 лв. <u>1 651 667 лв.</u>
ОБЩО	4 866 870 лв.

Общо инвестиционни имоти

10 457 932 лв.

3.4 ВЗЕМАНИЯ

Вземания от клиенти и доставчици на обща стойност **337819** лв.

Неплатени суми от наеми БПМТ АД	3 367 лв.
Неплатени суми от наеми ИМОБИЛО	30 000 лв.
Неплатени суми от "ИНТЕРКОМПЛЕКТЪ" ЕООД	45 538 лв.
Неплатена суми от КАРТЕКС П АД	139 489 лв.
Неплатени суми от "МАРТИНЕЛИ" ООД	19 251 лв.
Неплатени суми от ЕТ КРАСИМИР МАНОЛОВ-МАК	352 лв.
Неплатени суми от „МОББО“ ЕООД	7 585 лв.
Неплатени суми от "ПЕНИ МАРКЕТ" ООД	5 233 лв.
Неплатени суми от „Пейс“ ООД	53 457 лв.
Неплатени суми от СЕНСО СТРОИ ЕООД	<u>33 547 лв.</u>
ВСИЧКО	337819 лв.

Други търговски вземания

Данъци за възстановяване 1 лв.

ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ: 337 820 лв.

3.5 ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ

Пари в брой	0 лв.
Парични наличности в банки	<u>40 146 лв.</u>
ОБЩО	40 146 лв.

3.6 ОСНОВЕН КАПИТАЛ

През януари 2006 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 лв.

Стойност	Брой	акции
към 01.01.2010 г.	650 000 бр.	650 000 лв.
към 31.12.2010 г.	650 000 бр.	650 000 лв.

Основни акционери към 31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.:

"ЕЙ СИ КАРПЕТ" ЕООД	311 250 броя акции	47.9 %
"КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС" АД	308 750 броя акции	47.5 %
„СИ БИ СИ“ АД	<u>30 000 броя акции</u>	<u>4.6 %</u>
ОБЩО	650 000 бр. акции	100 %

3.7 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задълженията към клиенти и доставчици до 1 г и е на обща стойност **75 202** лв.

“ВСИ” ЕООД разходи за ел. енергия	632 лв.
„Агейн Такт „ ООД	1 200 лв.
“България Пропърти Мениджмънт Тиим” АД по поддръжка на имоти	72 907 лв.
„ВиК”ВАРНА	126 лв.
ЕТ „НИКОЛАЙЯНКОВ”- ВИЛАН	106 лв.
“СОФИЙСКА ВОДА” АД разходи	<u>231 лв.</u>
ОБЩО	75 202 лв.

Към персонал, осигурителни предприятия и данъчни е до 1 г
Както следва:

Задълженията към персонал /МСС19/	568 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия /МСС19/	866 лв.
Задължения към данъчни ДДС за внасяне	<u>158 333 лв.</u>
ОБЩО	159 767 лв.

Други задължения възлизат на обща стойност **170 191** лв. като следва:

Над 1 една година:

Гаранции за добро изпълнение на СМР магазин “Меркадо” гр. В. Търново	<u>3 000 лв.</u>
ОБЩО	3 000 лв.

Депозит по договор за наем с “Пейс” ООД гр. София	27 053 лв.
Депозит по договор за наем с “Мартинели” ООД гр. Варна	54 736 лв.
Депозит по договор за наем за „МОББО”	30 691 лв.
Депозит по договор за наем за магазин във В. Търново	<u>50 000 лв.</u>
ОБЩО	162 480 лв.

Съвет на Директорите на Дружеството	
Гаранции за добро управление на Дружеството	1 800 лв.

Разчети със собствениците	0 лв.
---------------------------	-------

Други на обща стойност	<u>2 911 лв.</u>
------------------------	------------------

ОБЩО **4 711** лв.

ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ: 405 160 лв.

3.8 РАЗХОДИ

- Разходи за външни услуги:

Разходи за ел. енергия	3 518 лв.
Разходи за охрана	22 760 лв.

Разходи за вода	4 289 лв.
Разходи за застраховки	1 993 лв.
Такси за БФБ	1 000 лв.
Такси за АП	70 лв.
Разходи за куриерски услуги	527 лв.
Разходи за обслужване на магазини	7 608 лв.
Други външни услуги	<u>755 лв.</u>
Общо разходи за външни услуги	42 520 лв.

Разходи за Данък недвижим имот	10 417 лв.
Разходи за Такса битови отпадъци	23 767 лв.

- Разходи за персонал:

Разходи за възнаграждение на СД	6 000 лв.
Разходи за осигуровки	<u>5 483 лв.</u>
Общо разходи за персонал	11 483 лв.

Други разходи	11 745 лв.
---------------	-------------------

Финансови разходи свързани с такси за преводи	<u>5 652 лв.</u>
---	-------------------------

ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕИНОСТТА: 105 854 лв.

3.9 ПРИХОДИ

Дружеството реализира нетни приходи в размер на **2 131 328 лв.** като следва:

От наеми:	2 127 426 лв.
От лихви:	3 902 лв.

ОБЩО НЕТНИ ПРИХОДИ : 2 131 328 лв.

ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕИНОСТТА : 2 131 328 лв.

Дружеството формира нетен положителен резултат към **31 ДЕКЕМВРИ 2010** година
в размер на **2 025 474 лева.**

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

31.ДЕК.2010 г.

Общо собствен капитал 10 447 078 лева

Средно претеглен брой на обикновените акции 650 000 бр.

Нетна стойност на активите на акция 16,07 лева

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

31.ДЕК.

2010 г.

Нетна печалба 2 025 474 лева

Средно претеглен брой на обикновените акции 650 000 бр.

Основен доход на акция 3.12 лева

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

3.11 ЛИКВИДНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи – 377 960 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 – 405 160 лева

Коефициент за обща ликвидност – 0.93

Коефициент за бърза ликвидност

Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 377 960 лева..

Краткотрайни задължения – 405 160 лева

Коефициент за бърза ликвидност – 0.93

Транзакции със свързани лица не са извършвани при специални условия.

За периода след съставяне на междинния финансов отчет до публикуването му не са настъпили важни събития които биха могли да се отразят на вярното и честно представяне на Финансов отчет на 2010 г.

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

4. 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 оперативно 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 31.12.2010 година.

15 февруари 2011 г.
София, България

СТАНИСЛАВ АНАНИЕВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: