

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	11
3. ДРУГИ АКТИВИ	27
4. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	27
5. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ АКТИВИ	28
6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	28
7. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	28
8. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	29
9. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	29
10. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	30
11. ПРОМЕНЕНИ В ЗАПАСИТЕ ОТ НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	30
12. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ	30
13. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	31
14. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	32
15. СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИТЕ АКТИВИ	32
16. ДРУГИ РАЗХОДИ	32
17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	32
18. ДОХОД НА АКЦИЯ	32
19. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО	33
20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	34

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 31.12.2009 г. Съветът на директорите е в състав:

- Росица Василева Гаргова – Председател на Съвета на директорите;
- Тенчо Христов Лилянков – Заместник-председател на Съвета на директорите и независим член;
- Катя Георгиева Маркова-Вълчанова – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Величко Христов Минев – член на Съвета на директорите;
- Веселин Емилов Христов – член на Съвета на директорите.

Към 31.12.2009 г. членове на Съвета на директорите, притежаващи акции от капитала на "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ са следните:

1. Величко Христов Минев – 52,513 бр.

Членовете на Съвета на директорите на "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

Росица Василева Гаргова участва в управителни и/или контролни органи на следните юридически лица:

ЕТ „Даро Класик – Росица Гаргова”, с ЕИК 126506123, гр. Хасково и Едноличен собственик на капитала на „Марчегалия 776” ЕООД, с ЕИК 200612106, гр. Пещера - собственик и управляващ;

- „АРМСИС БГ” АД, с ЕИК 130926695, гр. София, член на Съвета на директорите;
- „ЕКО ТИТАН ГРУП” АД, с ЕИК 200145389, гр. Смолян, Председател на Съвета на директорите;

Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „ВАРИАНТ 2001” ООД, с ЕИК 126542411, гр. Хасково;
- „НАДЕЖ” ООД, с ЕИК 126144101, гр. Хасково.

Тенчо Христов Лилянов има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

Едноличен собственик на капитала на „ФИКС” ЕООД, с ЕИК 126092220, гр. Хасково - собственик и управляващ;

- „КАРОЛИНА ДЕЛТА ИНВЕСТМЪНТС БЪЛГАРИЯ” ЕООД, с ЕИК 126618873, гр. Хасково, Управител;
- „ФИНАКОРП” ООД, с ЕИК 126129683 гр. Хасково, Управител;
- „АРПЕЗОС БУС” ООД, с ЕИК 108034258, гр. Кърджали, Управител;
- „ЛИЗИНГ – ТАКСИ” ООД, с ЕИК 126142278, гр. Хасково, Управител;
- „ФУТУРА ПРОПЪРТИС” ДЗЗД, с ЕИК 126722174, гр. Хасково, Управител;
- „ФАКТ ИНВЕСТМЪНТ” ДЗЗД, с ЕИК 126731426, гр. Хасково, Управител;
- „ЛАНДМАРК” ДЗЗД, с ЕИК 126736494, гр. Хасково, Управител;

- „ФОРУКОМ И КОМПАНИЯ” ООД, с ЕИК 836034051, гр. Хасково, Управител;
- „ФОРУКОМ” АД, с ЕИК 126669654, гр. Хасково, член на Съвета на директорите;
- „ЗАГОРА ФИНАКОРП АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, с ЕИК 126740368, гр. Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- „ЯНТРА – ТРАНСПОРТ” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица, член на Съвета на директорите;
- „ХЛЕБНА ПРОМИШЛЕННОСТ” АД, с ЕИК 836143549, гр. Харманли, член на Съвета на директорите;
- „ЕКО ТРАДЕКС ГРУП АД”, с ЕИК 126729838, гр. Хасково, член на Съвета на директорите;
- „АРПЕЗОС БУС – 2000” АД, с ЕИК 108080405, гр. Кърджали, член на Съвета на директорите;
- „КАРАДЕРЕ” АД, с ЕИК 131175835, гр. София, член на Съвета на директорите;
- „ТИТАН АЕС” АД, с ЕИК 131307870, гр. София, член на Съвета на директорите;
- „ХАРМАН” АД, с ЕИК 126137797, гр. Харманли, член на Съвета на директорите;
- „ЗАГОРА ФИНАКОРП” АД, с ЕИК 123122384, гр. Стара Загора, член на Съвета на директорите;
- „БКС – ДИМИТРОВГРАД – КОНСОРЦИУМ” АД, с ЕИК 200610991, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите;
- „ББТ ПРОДЖЕКТС” АД, с ЕИК 121296169, гр. София, член на Съвета на директорите;
- „ЕКО – НЕО ГРУП” АД, с ЕИК 126741534, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите;

Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „ВИТ” ООД, с ЕИК 108551031, гр. Кърджали;
- „ЕКО ПРЕС” ООД, с ЕИК 125531718, гр. Попово;
- „ЛИЗИНГ – ТАКСИ” ООД, с ЕИК 126142278, гр. Хасково;
- „КЪРДЖАЛИ – ФИЛМ 98” ООД, с ЕИК 108066672, гр. Кърджали;

- „ФОРУКОМ” АД, с ЕИК 126669654, гр.Хасково;
- „ЯНТРА – ТРАНСПОРТ” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица;
- „АРПЕЗОС БУС 2000” АД, с ЕИК 108080405, гр. Кърджали.

Величко Христов Минев има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- ЕТ „ВИД – ВЕЛИЧКО МИНЕВ”, с ЕИК 108521700, гр. Кърджали – собственик и представляващ;
- „АРПЕЗОС БУС” ООД, с ЕИК 108034258, гр. Кърджали, Управител;
- „НЕО – ТИТАН” ООД, с ЕИК 126629777, гр. Димитровград, Управител;
- „КОНСОРЦИУМ МАРКЕТ ИНВЕСТ” ООД, с ЕИК 108557326, гр. Кърджали, Управител;
- „ВИТ” ООД, с ЕИК 108551031, гр. Кърджали, Управител;
- „ОЛ РОУД ГРУП” ООД, с ЕИК 104671834, гр. Горна Оряховица, Управител;
- „БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОМУНАЛНО СТОПАНСТВО” ЕООД, с ЕИК 836144284, гр. Димитровград, Управител;
- „ЯНТРА ТРАНСПОРТ” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „ЕКО – НЕО ГРУП” АД, с ЕИК 126741534, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „БКС – ДИМИТРОВГРАД – КОНСОРЦИУМ” АД, с ЕИК 200610991, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „ЕКО – ТИТАН ГРУП” АД, с ЕИК 200145389, гр. Смолян, член на Съвета на директорите;
- „ХАРМАН” АД, с ЕИК 126137797, гр. Харманли, член на Съвета на директорите;
- „АРПЕЗОС БУС – 2000” АД, с ЕИК 108080405, гр. Кърджали, член на Съвета на директорите;
- „ЕКО ТРАДЕКС ГРУП” АД, с ЕИК 126729838, гр. Хасково, член на Съвета на директорите;
- ХЛЕБНА ПРОМИШЛЕННОСТ” АД, с ЕИК 836143549, гр. Харманли, член на Съвета на директорите;

Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „Кърджали – Филм 98” ООД, с ЕИК 108066672, гр. Кърджали;
- „ВИТ” ООД, с ЕИК 108551031, гр. Кърджали;
- “АРПЕЗОС БУС” ООД, с ЕИК 108034258, гр.Кърджали.

Катя Георгиева Маркова-Вълчанова – Изпълнителен директор на дружеството има участие в управителни и/или контролни органи на следните юридически лица:

- ТЕРЕС ДИРЕКТ ООД, с ЕИК 200768653, гр. Хасково, Управител;

Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- ТЕРЕС ДИРЕКТ ООД, с ЕИК 200768653, гр. Хасково.

Веселин Емилов Христов няма участие в управителни и/или контролни органи.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Катя Георгиева Маркова-Вълчанова.

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).

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2007 – 2009 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2007	2008	2009
БВП в млн. лева	56,520	66,728	48,339*
Реален растеж на БВП	6,2%	6,0%	-5,40%*
Инфлация в края на годината	12,5%	7,8%	0.6%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.41982	1.33682	1.41
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.33122	1.38731	1.36
Основен лихвен процент в края на годината	4,58%	5,77%	0.55%
Безработица (в края на годината)	6,91%	6,27%	7.20%*

* - данните са към 30.09.2009 г., източник: БНБ

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент основните приоритети на дружеството са да приключи с продажбата на част от помещенията, намиращи се в производствената сграда в гр. Хасково, собственост на дружеството и да инвестира в покупко-продажбата на земеделски земи.

Ръководството на дружеството отчита предизвикателствата, които стоят пред дейността на дружествата със специална инвестиционна цел в състоянието на глобална криза, която е обхванала сектора на недвижимите имоти. Очакванията на съвета на директорите са, че подобряващите се икономически фактори в развитите страни и стабилната фискална политика на големите икономики несъмнено ще дадат отражение върху стабилността на банковите системи и ще внесат по-голяма сигурност сред фирмите и гражданите и в нашата страна. Това стабилизиране на пазара на имоти несъмнено би оказало влияние върху търсенето на търговски площи и земеделски земи, макар ръководството на дружеството все още да отчита известна предпазливост от страна на клиентите.

Активната политика на държавата по отношение на усвояване на средствата от Европейския съюз за развитие на селското стопанство в страната също би довела до изключително положителен ефект за сектора и до активизиране на пазара на земеделска земя. Поради тази причина Съвета на директорите прецени перспективите на този сегмент на пазара на недвижими имоти като по-скоро положителни.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2009 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни

стандарт (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2009 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен във въвеждането на новия отчет за всеобхватния доход, и нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- МСС 1 (променен) Представяне на финансовите отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.) Този стандарт въвежда отчет за всеобхватния доход, като поставя акцент на разделението на промените в собствения капитал в резултат на операции със собствениците (капиталови операции) от тези, които не са резултат от операции със собствениците. Общият всеобхватния доход може да бъде представен или в един отчет на всеобхватния доход (обхващайки отчета за всеобхватния доход и всички ефекти в собствения капитал, които не са резултат от операции със собствениците), или в два отчета – отчет за доходите и отделен отчет за всеобхватния доход. Допълнително, наименованието на счетоводния баланс е променено на отчет за финансовото състояние, а форматът на отчета за промените в собствения капитал е променен в по-кондензиран вид. Ръководството на дружеството е избрало да прилага единен отчет за представяне на всеобхватния доход.
- Подобрения в МСФО (май 2008 г.) – подобрения в МСС 1, 8, 10, 16, 19, 20, 23, 27 (с изключение на свързаните с промените в МСФО 3), 28 (с изключение на свързаните с промените в МСФО 3 и съответните промени в МСС 27), 29, 31 (с изключение на свързаните с промените в МСФО 3 и съответните промени в МСС 27), 34, 36, 38, 39, 40 и 41; МСС 7 във връзка с МСС 16; МСФО 7 и МСС 32 във връзка с МСС 28 и 31 (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.). Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност в правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията.

Ръководството е направило проучване и е определило, че посочените по-долу промени в стандарти и тълкувания, или нови стандарти и тълкувания за 2009 г. не са оказали влияние върху счетоводната политика и върху отчитането на активите, пасивите и

резултатите на дружеството доколкото то няма практика и/или статут за подобен тип обекти, сделки и операции, респ. задължение за докладване:

- МСС 23 (променен) Разходи по заеми (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.). Този стандарт, в променения си вариант, определя разходите за заеми, с които се финансира придобиването, строителството и производството на квалифицирани активи, да бъдат капитализирани като компонент от цената на придобиване (себестойността) на актива за срока на строителството/изграждането /производството;
- МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне и МСС 1 (променен) Представяне на финансовите отчети – относно упражняемите финансови инструменти (с пут опция) и задължения възникнали при ликвидация (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.). Промените в тези стандарти изискват упражняеми финансови инструменти (с пут опция), както и инструменти, които налагат на предприятие задължение да предостави на друга страна pro rata дял от нетните му активи само в случай на ликвидация, да бъдат класифицирани като компоненти на собствения капитал, ако са налице определени условия;
- МСФО 8 Оперативни сегменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.). Този стандарт е заместил МСС 14. Стандартът изисква “управленски подход” при определянето на сегментите и представянето на сегментната информация в публичните финансови отчети, аналогично на установената вътрешно-управленска отчетност;
- МСФО 2 (променен) Плащане на база акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.) – относно условия за придобиване (на права) и отменяния (анулирания). Тези промени поясняват определенията за условията за придобиване (на права), въвеждат концепцията за условия за непридобиване (на права) като налагат изискването последните да бъдат отразени в справедливата стойност на датата на предоставянето (споразумяването). Също така са включени правила за счетоводното третиране на условията на непридобиване (на права) и отменянията (анулиранията);
- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.) Промените в стандарта изискват допълнителни оповестявания относно оценяването по справедлива стойност по нива на йерархия на оценките и за ликвидния риск, в частта на деривативните трансакции и активи, използвани за управление на ликвидността;

- КРМСФО 12 Договори по концесионни услуги (в сила за годишни периоди от 01.01.2008 г.- прието от ЕК за 2009/2010 г.). Това тълкувание се прилага за договори, при което дружество-оператор от частния сектор участва в изграждането, финансирането, оперирането и поддържането на инфраструктурата, предназначена за услуги от публичния сектор;
- КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите (в сила за годишни периоди от 01.07.2008 г. – прието от ЕК за 2009 г.). Това тълкувание дава пояснение, че в случаите, когато продукти или услуги се продават заедно с някаква форма на стимул за лоялност от страна на клиента, то тези взаимоотношения са многокомпонентни, и вземането по получаваното от клиента възнаграждение се разпределя между отделните компоненти на база справедлива стойност;
- КРМСФО 14 МСС 19 – Лимит относно актив от дефинирани доходи, минимални изисквания за фондиране и тяхното взаимодействие (в сила за годишни периоди от 01.01.2008 г. – прието от ЕК за 2009 г.) Това тълкувание дава насоки относно оценяването на ограничението в МСС 19 за сумата на надвишението, което може да се признава като актив. То обяснява също и как актив или пасив по пенсия може да бъде повлиян от договорни или законови изисквания за минимално фондиране;
- КРМСФО 15 Споразумение за изграждане на недвижими имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г. - прието от ЕК за 2010 г.). Това тълкувание дава пояснения кога и как приходите и разходите от продажба на недвижими имоти следва да бъдат признати, в случай че споразумението между купувач и строител е сключено преди изграждането на имота да е приключило, вкл. по различните случаи и схеми на приложението на МСС 11 и МСС 18;
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетната инвестиция в чуждестранна дейност (в сила за годишни периоди от 01.10.2008 г. - прието от ЕК за от 01.07. 2009 г.). Това тълкувание дава пояснения относно хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, като най-вече съдържа насоки за идентифициране на валутните рискове за квалифицирането на счетоводно отчитане на хеджирането на нетната инвестиция, както и как дружеството да определи сумата на печалбите и загубите, свързани с нетната инвестиция и с хеджиращия инструмент, за целите на признаването ѝ при освобождаването от инвестицията.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2009 г., няколко стандарти,

променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. Едни от тях са приети за действащи за 2009 г., но за годишни периоди, започващи след 1 януари 2009 г., а други – за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2010 г. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали евентуално потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

Приети за периоди, започващи поне на 1 януари 2010 година.

- Подобрения в МСФО (м. април 2009 г.) – подобрения в МСС 1, 7, 17, 18, 36, 38 и 39, както и МСФО 2, 5, и 8, и КРМСФО 9 и 16 (основно в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.- не приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност в правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията;
- МСС 24 (променен) Оповестявания за свързани лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – не е прието от ЕК). Промените са насочени към подобряване на определението за обхвата и типовете свързани лица, както и въвеждат по-специфично правило за частично изключение от пълно оповестяване по отношение на свързани лица-държавни органи от международно, национално и местно ниво и други предприятия-тяхна собственост.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2009 г., ръководството е преценило, че следните по-скоро не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството, доколкото неговата дейност не е в посочваните стопански сектори, нито има такава практика или извършва подобни сделки и операции:

А. Приети за периоди, започващи след 1 януари 2009 година

- МСФО 3 (променен) Бизнес комбинации и свързаните с него промени в МСС 27, МСС 28, МСС 31, МСС 21 и МСФО 7 (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г.) Промените в стандарт МСФО 3 са свързани с: разширяване на определението на “бизнес”, което вероятно би довело до разширяване на обхвата на придобиванията третиран като бизнес комбинации; оценяването на малцинственото

- (неконтролиращото) участие и представянето на сделките с него; третирането на разходите по придобиванията; оценяването на частта от цената на придобиването под условие и ефектите от нейните последващи промени; оценяване на предишни дялове в придобиваното дружество при поетапното придобиване и третиране на ефектите. Основните промени в МСС 27 са свързани с новото третиране на операциите по промяна на дела на дружеството- майка в капитала на дъщерно дружество, без да има придобиване или загуба на контрол – такива операции се третираат като капиталови сделки между собственици (акционери) в качеството им на собственици (акционери). Поради това последните не водят до отчитане на репутация или респ. на печалби или загуби.
- МСС 39 (променен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - приет от ЕК за от 01.11.2009 г.) – относно хеджирани позиции отговарящи на условията. Направената промяна пояснява, че е разрешено предприятие да даде предназначение на част от промените в справедливите стойности или на паричните потоци на даден финансов инструмент като хеджиран обект;
 - КРМСФО 9 (променен) Повторна оценка на внедрените деривативи и МСС 39 (променен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване (в сила за годишни периоди от 30.06.2009 г. - приет от ЕК за 2009 г.) Направената промяна установява, че предприятие следва да прецени дали внедрен дериватив трябва да бъде отделен от основния договор, когато то рекласифицира един хибриден финансов актив извън категорията “отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата”. Тази преценка трябва да бъде направена на база обстоятелствата, които съществуват не по-късно от на датата, на която предприятието е станало за първи път страна по договора и датата на значителна промяна в договора, която засяга съществено паричните потоци по него. Ако деривативът не би могъл да бъде надеждно оценен, целият хибриден инструмент трябва да остане класифициран в категорията “отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата”;
 - КРМСФО 17 Разпределяне на непарични активи към собствениците (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - прието от ЕК за от 01.07.2009 г.). Това тълкувание дава пояснения относно признаването на задължение за дивидент и неговата оценка, особено когато е предвидено разпределението да става чрез непарични активи;

- КРМСФО 18 Трансфер на активи от клиенти (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - прието от ЕК за от 01.11.2009 г.). Това тълкувание дава пояснения за счетоводното третиране на получавани активи от предприятия в сектора на комунални услуги (ютилити) от техни клиенти или трети лица, които осигуряват достъп до и услуги свързани със снабдяване с газ, вода, ток и др.подобни. Тези активи са получавани във връзка с осигуряването на достъп или снабдяването с такъв тип услуги/стоки.

Б. Приети за периоди, започващи поне на 1 януари 2010 г.

- МСФО 2 (променен) Плащане на база акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.- не прието от ЕК). Промяната е свързана с уточняване на обхвата и груповите операции базирани на акции, уреждани в парични средства;
- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – не е приет от ЕК) Новият стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност;
- МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне (в сила за годишни периоди от 01.02.2010 г. – прието от ЕК за от 01.02.2010 г.) – относно класификация на емитирани права. Промяната е направена за да внесе пояснение в третирането на права, опции и варианти за придобиване на фиксиран брой от инструментите на собствения капитал на предприятие за фиксирана сума в каквато и да е валута като инструменти на собствения капитал при условие, че те се предлагат pro rata на всички съществуващи собственици на същия клас недеривативни инструменти на собствения капитал;
- КРМСФО 14 Предплащания по минимални изисквания за фондиране по МСС 19 (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – не е прието от ЕК). Промяната е свързана с пояснения за определяне на съществуващата икономическа изгода като намаление в бъдещите вноски при двата случая, при наличие или не на изискване минимално фондиране за вноски, свързани с бъдеща трудова услуга (стаж);

- КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал (в сила за годишни периоди от 01.07.2010 г. – не е прието от ЕК). Това тълкуване дава пояснения за счетоводното третиране на операции, свързани с изцяло или частично погасяване на финансови задължения към кредитори чрез издаване на инструменти на собствения капитал на предприятието-длъжник – оценка на инструментите на собствения капитал като насрещно възнаграждение и третиране на получените разлики между оценката им и тази на финансовия пасив, определени ограничения на приложение.

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 отчета. 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.

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. 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

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 баланса.

Към края на всяка финансова година недвижимите имоти на дружеството се оценяват от лицензиран независим оценител на основание чл.20 ал.1 и 2 от ЗДСИЦ.

Последващо оценяване на всички останали нетекущи дълготрайни активи 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 остатъчния му полезен живот към датата на капитализация.

Последващите разходи, свързани с недвижимия имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на недвижимия имот, когато е вероятно, че предприятието ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на

ефективност на съществуващия недвижим имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи 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 дълготрайните материални активи 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.

2.5. 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.

2.6. Активи държани за продажба

Дружеството класифицира даден актив като държан за продажба, ако неговата балансова стойност ще бъде възстановена основно по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Дружеството оценява актив държан за продажба, по по-ниската от неговата балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата.

2.7. 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.

2.8. Парични средства

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;

2.9. 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.

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

Съгласно българското законодателство дружеството е длъжно да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социалното осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на

доходите за периода. 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), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и здравно осигуряване за 2008 – 2009 г. е както следва:

- през 2008 г. 32.5% (разпределено в съотношение работодател/осигурено лице 60:40).
- през 2009 г. 30.5% (разпределено в съотношение работодател/осигурено лице 55:45 за фонд Пенсии; 56:44 за ДЗПО и 60:40 за вноската за ОЗМ, безработица и здравно осигуряване)

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ГВРС” в размер на 0.1%, както и осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието. (съгласно Приложение 2 на ЗБДОО за 2009 г.), за „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е 0.5%

През 2010 г. общият процент е намален на 28.5%, но е променен подходът за разпределение на някои от вноските между осигурителя и осигуреното лице: вноската за фонд Пенсии и ДЗПО се разпределя в съотношение работодател:осигурено лице 56:44; вноската за ОЗМ, безработица и здравно осигуряване се разпределя, както и през 2009 г. в съотношение работодател:осигурено лице: 60:40.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие по чл.220 ал.1 едномесечно брутно възнаграждение;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – в

зависимост от отработения трудов стаж в дружеството от една до три брутни месечни работни заплати;

- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер от две до четири брутни месечни работни заплати, в зависимост от отработения трудов стаж в дружеството, ако има най-малко пет години трудов стаж и през последните пет години не е получавал обезщетение на същото основание;

- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;

- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

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 персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход за 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 социално и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно КТ 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, която да се включи в отчета за финансовото състояние, а респ. изменението в стойността – в отчета за общ свеобхватен доход. Към датата на годишния финансов отчет ръководството на дружеството не е направило актюерска оценка на тези задължения за да определи

тяхната сегашна стойност, която да включи в отчета за финансовото състояние като дългосрочно задължение към персонала, а респективно изменението на стойността им за годината – в отчета за общ свеобхватен доход, тъй като е преценило, че тяхната стойност би била несъществена за целите на този отчет, имайки предвид броя и възрастовата структура на персонала.

2.11. 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 – активи, класифицирани като държани за продажба е формиран от разликата между балансовата стойност на активите държани за продажба 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Данъци върху печалбата

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане в сила за 2009 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 очета 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 съществена 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 актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. 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: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвеният доход по кредитите и 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. ДРУГИ АКТИВИ

	<i>Офис оборудване и обзавеждане</i>	
	<i>2009 BGN '000</i>	<i>2008 BGN '000</i>
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	10	10
Придобити	-	-
Салдо на 31 декември	10	10
Набрано изхбяване		
Салдо на 1 януари	2	1
Начислена амортизация	2	1
Салдо на 31 декември	4	2
Балансова стойност на 31 декември	6	8

4. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Незавършеното производство - включва:

- 1,185 хил.лв. (2008 г. – 832 хил.лв.) са представени натрупаните 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 разгърната площ 4,912.64 кв.м., намиращи се в гр. Хасково, Северна индустриална зона. На база сключен договор с лицензиран експерт-оценител и извършената оценка към 31 декември 2009 г. пазарната стойност на „Производствена сграда” възлиза на 1,185 хил.лв.

- 93 хил.лв. (2008 г. – 84 хил.лв.) са представени натрупаните разходите по закупуване 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. На база сключен договор с лицензиран експерт-оценител и извършената оценка към 31 декември 2009 г. пазарната стойност на магазина възлиза на 93 хил.лв.

5. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ АКТИВИ

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000
Предоставени аванси в т.ч. на	20	-
„Аква – 3” ООД клон с.Конуш	20	-
ДДС за възстановяване	18	13
Други	1	2
Общо	39	15

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000
Депозит	450	800
Разплащателна сметка	29	92
Каса	1	1
Общо	480	893

7. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

Активите, държани за продажба са закупени недвижими имоти – 562,374 дка земеделски земи. С Протокол на Съвета на директорите от 23.12.2008 г. е взето решение тези земи да бъдат извадени от състава на активите на дружеството чрез продажба, която продажба се планува да се реализира в срок до една година от тяхното придобиване. През м. юни 2009 г. се продадени 3,000 дка от наличните земи на дружеството, а през м. декември 2009 г. са закупени още 91,295 дка земеделска земя.

		31.12.2009	31.12.2008
		BGN '000	BGN '000
Община Харманли	334,366 дка	84	84
Община Хасково	27,598 дка	35	38
Община Хасково	110,380 дка	27	27
Община Свиленград	87,030 дка	11	11
Община Свиленград	91,295 дка	38	-
Общо		195	160

Към 31 декември 2009 г. закупените недвижими имоти – земеделски земи са оценени от лицензиран експерт-оценител, който изготвя пазарни оценки на недвижимите имоти и която обща стойност възлиза на 195 хил.лв., а реалната сума на закупените земи възлиза на 177 хил.лв. Вследствие на, което дружеството сформира резерв от последваща оценка, която сума е отразена в пасива на баланса. (Приложение 2.11.)

8. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000
Основен капитал	1,810	1,810
Премиен резерв	94	109
Резерв от последваща оценка на активи държани за продажба	18	-
Непокрита загуба	(31)	(31)
Текуща загуба	(26)	(15)
Общо	1,865	1,873

Към 31.12.2009 г. регистрираният акционерен капитал на “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ възлиза на 1,809,740 лв., разпределен в 1,809,740 броя обикновени безналични поимени акции с номинална стойност от по 1 лв., вследствие на увеличаване на капитала чрез издаване на 1,094,740 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции по номинална стойност 1.00 лв. и емисионна стойност възлизаща на 1.10 лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър на 14.08.2008 г.

Проведено е Общо събрание на акционерите на 22.06.2009 г. и е взето решение за покриване на загубата за финансовата 2008 г. в размер на 15 хил.лв., за сметка на „Премийните резерви”.

9. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000
Задължения по получени аванси	105	105
Задължения към доставчици	24	10
Задължения към персонала	2	2
Задължения по социалното осигуряване	2	2
Общо	133	119

10. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността – включват:

	2009	2008
	BGN '000	BGN '000
Приходи от продажба на земя	6	-
Приходи от услуги (наем)	2	-
Приходи от продажба на част от сградата	-	447
Общо	8	447

11. ПРОМЕНЕНИ В ЗАПАСИТЕ ОТ НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Като изменение на запасите от незавършено производство

- 353 хил.лв. (2008 г.: 136 хил.лв) са представени натрупаните 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.
- 9 хил. лв. (2008 г. : 84 хил.лв) са натрупаните разходите 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.

12. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

Разходите за суровини, материали и консумативи – включват:

	2009	2008
	BGN '000	BGN '000
Разходи за изграждане на “Производствена сграда”	21	97
Разходи за придобиване на окачен таван	19	-
Ел. енергия	2	1
Други разходи	-	96
Разходи за придобиване на имот в гр. Хасково ул.”Белмекен”2-6	-	81
Общо	21	178

13. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги – включват:

	2009	2008
	BGN '000	BGN '000
Услуги за изграждане на „Производстена сграда”	333	387
<i>СМР за изграждане</i>	258	385
<i>Проектиране</i>	42	-
<i>Присъединяване към ЕВН</i>	18	-
<i>Надзор в сторителството</i>	12	-
<i>Охрана</i>	2	-
<i>Данъци и такси</i>	1	1
<i>Застраховка на сграда</i>	-	1
Разходи за придобиване на имот в гр. Хасково		
ул. ”Белмекен” 2-6	8	3
<i>СМР на магазин</i>	7	-
<i>Данъци и такси</i>	1	-
<i>Местни данъци при придобиване на имота</i>	-	2
<i>Други</i>	-	1
Текуща издръжка	24	36
<i>Одиорски и счетоводни услуги</i>	8	8
<i>Наеми</i>	6	6
<i>Разходи за телефонни услуги</i>	2	3
<i>Банкови такси</i>	2	2
<i>Годишна такса към КФН</i>	1	3
<i>Такса към БФБ</i>	1	-
<i>Такса Централен депозитар</i>	1	-
<i>Такси</i>	-	11
<i>Други</i>	3	3
Общо	365	426

Начислените разходи за годината за одит по закон и други свързани с одита услуги са в размер на 1 хил.лв. (2008 г. : 1 хил.лв.).

14. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала – включват:

	<i>2009</i>	<i>2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за текущи възнаграждения	33	83
Вноски по социално осигуряване	10	13
Общо	43	96

15. СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИТЕ АКТИВИ

Балансовата стойност на продадените активи – включва: балансова стойност на продадените земеделски земи – 3 хил.лв. (2008 г.: -).

16. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи – включват: сумата на непризнатия данъчен кредит за текущата година – 2 хил.лв. (2008 г.: -)

17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансовите приходи – включват: приходи от лихви – 40 хил.лв. (2008 г.: 19 хил.лв.)

18. ДОХОД НА АКЦИЯ

	<i>2009</i>	<i>2008</i>
Брой акции	1,810,000	1,810,000
Нетна загуба за годината (BGN'000)	(26)	(15)
Основен доход на акция (BGN)	(0.014)	(0.008)

19. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО

19.1. Свързани лица

Свързани лица	Вид на свързаност
Венера – Стил ООД	акционер с 31.66 % от емитирания капитал
АБ АД	акционер с 27.63 % от емитирания капитал
TERES CONSULTING LTD	акционер с 9.98 % от емитирания капитал
Строителна Компания Трейс АД	акционер с 5.53 % от емитирания капитал
Загора Финакорп АД	акционер с 4.56 % от емитирания капитал
Аква 3 ООД	акционер с 2.65 % от емитирания капитал
Каролина Делта Инвестмънтс България ЕООД	акционер с 1.33 % от емитирания капитал
Харман АД	акционер с 0.58 % от емитирания капитал
Други	акционер с 16.08 % от емитирания капитал

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

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
РАЙ ЕООД	АБ АД притежава пряко 100% от капитала
АВМ ЕООД	АБ АД притежава пряко 100% от капитала
АБ ПРЕВОЗИ ЕООД	АБ АД притежава пряко 100% от капитала
АБ ТРАНСПОРТ ЕООД	АБ АД притежава пряко 100% от капитала
АБ СТРОЙ ЕООД	АБ АД притежава пряко 100% от капитала
АБ СЕРВИЗ ЕООД	АБ АД притежава пряко 100% от капитала
АБ ТРАНС ЕООД	АБ АД притежава пряко 100% от капитала

19.3. Сделки със свързани лица

Осъществените сделки със свързани лица се изразяват в плащания по договор за строителни услуги. Условието, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Доставки от свързани лица</i>		
Аква 3 ООД	413	300
<i>Вземания от свързани лица</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Аква 3 ООД, клон Конуш	20	-
<i>Задължения към свързани лица</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Аква 3 ООД, клон Конуш	16	-
<i>Възнаграждения на ключовия управленски персонал</i>		
	<i>2009</i>	<i>2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждения	24	75

20. 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:

финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им 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.