

1. Статут и предмет на дейност

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ (Дружеството) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531. Адресът на управление на Дружеството е гр.София, ул.Черковна 38, вх. А, партер. Едноличен собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им..

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), приети от Европейския съюз. Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството.

Дружеството не изготвя консолидирани счетоводни.

3. Значими счетоводни политики

(А) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книжа и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в индивидуалния отчет за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да

нетира сумите и има намерени или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Други финансови пасиви включват заеми и кредити и търговски и други задължения

Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал. Регистрираният капитал на дружеството към 31.03.2017 г. е 650 хил.лв.

(Б) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до придобиването на актива.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят, като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

Ръководството на дружеството е възприело политика на капитализиране на активи при положение, че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 700 лева.

Всички не-текущи активи и активи в процес на изграждане са представени в индивидуалния отчет за финансово състояние на базата на историческа цена, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини, съоръжения и оборудване. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот на текущия и сравнителния период са както следва:

- ❖ Сгради 25 години
- ❖ Компютри 3 години
- ❖ Стопански инвентар 5 години

(iii) Амортизация (продължение)

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

(В) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги с административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи по заеми.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

(Г) Материални запаси

Материалните запаси включват апартаменти държани за продажба в обичайния ход на дейността или намиращи се в процес на изграждане на такава продажба. Себестойността на материалните запаси включва разходи за придобиване на материалните запаси, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. За ръководството няма разлика между нетна реализуема стойност и пазарна стойност на материалните запаси.

(Д) Обезценка

(i) *Не-деривативни финансови активи*

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват обективни доказателства за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства, че е възникнало събитие на загуба след първоначално признаване на актива, и това събитие е имало негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив, който може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взема пред вид доказателствата за обезценка на кредити и вземания и държани до падеж инвестиции и ценни книжа, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими и държани до падеж ценни книги се проверяват за специфична обезценка.

Всички индивидуално значими кредити и вземания и държани до падеж ценни книжа, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Кредитите и вземанията и държаните до падеж ценни книжа, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно кредити и вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите си тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагагането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията. Когато последващо събитие (напр. плащане от длъжник) намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Възстановимата стойност на актив, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При

оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(Е) Доходи на персонала

(i) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(ii) Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разходи, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно.

(Ж) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи.

(З) Приходи

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в

управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават продажбите.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

(iii) Комисионни приходи

Когато Дружеството действа в качеството си на агент, а не на принципал по дадена транзакция, признатият приход е нетната сума на комисионната получена от Дружеството.

(iv) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

(И) Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени допълнителни плащания се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през период на договора.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумение представлява предаване на правото на ползване на актива, ако споразумението предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

(Й) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба и загуба. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от отписване на финансовите активи, държани за продажба, промени в справедливата стойност на финансовите активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи.

Общи и специфични разходи по заеми, директно свързани с придобиването, изграждането или продукцията на активи, отговарящи на условията, за които е необходимо значителен период от време, за да е готов за предвидената употреба или продажба се добавят към стойността на тези активи, докато те са съществено годни за употреба или продажба.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се

използва метода на ефективния лихвен процент. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(К) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Отсрочените данъци се начисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, използвани за целите на изготвянето на индивидуалния финансов отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временни разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и намаляеми временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

4. Определяне на справедливите стойности и значими счетоводни преценки

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и не-финансови активи и пасиви. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Инвестиционни имоти

Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетизиране, в която страните са действали съзнателно.

5. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употреба на финансови инструменти:

- ❖ Кредитен риск
- ❖ Ликвиден риск
- ❖ Пазарен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към индивидуалния финансов отчет.

6. Приходи

Дружеството има реализирани приходи от лихви по отпуснати заеми за периода. /26 хил лева/.

7. Разходи

Дружеството има реализирани разходи за административни такси, услуги от доставчици и възнаграждения на директора за връзка с инвеститорите /51 хил.лв./.

8. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	31.03.2017	31.12.2016
Пари по банкови сметки	3	602
	<hr/>	<hr/>
	3	602

9. Собствен капитал

Към 31 Март 2017 г. основният капитал на дружеството възлиза на 650 хил.лв., съставляващ 650 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

10. Финансови рискове

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на съществен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български левове и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги също се извършват в лева или евро.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на дружеството счита, че кредитния риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са определени в договорите с тях.

Справедливи стойности

<i>В хиляди лева</i>	Отчетна стойност 31.03.2017	Справедлива стойност 31.03.2017	Отчетна стойност 31.12.2016	Справедлива стойност 31.12.2016
Парични средства	3	3	602	602
Общо	3	3	602	602

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

11. Вземания и задължения

Вземанията на дружеството /2хил лева/ представляват ДДС за възстановяване. Задълженията са към свързани лица, основно във връзка с договор за наем на офис и обслужване.

12. Свързани лица

Арко Вара АД – Естония е крайно контролиращо предприятие.

На 03.01.2017 год. дружеството предоставя заем на Арко Вара АД на стойност 300 хил. евро, с краен срок на издължаване 31.12.2017 год. и годишна лихва от 12 %. Към датата на отпускане на заема и датата на съставяне на финансовия отчет, Арко Вара АС е едноличен собственик на капитала на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ. Тармо Силд, изпълнителен директор на двете дружества, счита, че предвид забавянето в стартирането на основната дейност на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ, активите на дружеството трябва да генерират приходи. Целта на едноличният собственик е да поддържа печеливша структура в Дружеството, като всички заинтересовани лица са в течение на факта.

Арко Инвест ЕООД

Арко Инвест ЕООД е обслужващо дружество на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ, както и наемодател във връзка с наетия офис.

13. Дълготрайни активи

АФНИ ЕАДСИЦ притежава един дълготраен нематериален актив, придобит през 2016. Той представлява уеб страницата на дружеството /4хил лева/. Амортизационният му период е 5 години.

14. Пасиви

Пасивите на дружеството са във връзка със задължения към доставчици. Към **15 Финансови разходи**

Финансовите разходи представляват курсови разлики във връзка с отпуснатия заем /3хил лева/

16. Събития след датата на отчетния период

Няма съществени събития след 31 Март 2017 г.

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА РЪКОВОДСТВОТО И
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 МАРТ 2017Г.**

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА РЪКОВОДСТВОТО
31 МАРТ 2017 г.

Страница

Отчет за управлението и дейността на ръководството	1 – 5
Индивидуален отчет за финансовото състояние	6
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	7
Индивидуален отчет за паричните потоци	8
Индивидуален отчет за собствения капитал	9
Бележки към индивидуалния финансов отчет	10 – 19

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА РЪКОВОДСТВОТО

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ (Дружеството) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531 на 31 юли 2015 год.. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, ул.Черковна 38, вх. А, партер. Единоличен собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ: Основният предмет на дейност включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО: Регистрираният уставен капитал е в размер на 650 хил. лева и е изцяло внесен. Към края на отчетния период Арко Вара АД е еднолично собственик на дружеството.

Дружеството има експозиция към следните рискове от употреба на финансови инструменти:

- ❖ Кредитен риск
- ❖ Ликвиден риск
- ❖ Пазарен риск

ДАНИИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ:
Дружеството се управлява и представлява от Тармо Силд, гражданин на Република Естония.

Съветът на директорите, избран за срок от 3 години включва следните членове:

Тармо Силд, гражданин на Република Естония

Хилар-Пиитър Луитсалу, гражданин на Република Естония

Цветослав Иванов Митев, гражданин на Република България

ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО:

Съгласно Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ, основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. По-подробно инвестиционните цели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилен текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране в качествени и доходоносни недвижими имоти на територията на Р. България;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството, включително закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и стратегия за реализация;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София.

Въпреки че, „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

Активната дейност на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ все още не е започнала и дружеството не е придобивало недвижими имоти.

ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ):

Основните ценности на фирмата са свързани с основните ценности на компанията-майка „АРКО ВАРА” АД – Естония, а именно:

- партньорство – нашите клиенти са и наши партньори;
- сигурност – ние излъчваме сигурност, честност и сме отворени към нуждите на нашите клиенти и партньори;
- професионализъм – гарантираме качеството на нашите услуги;
- уважение – уважаваме индивидуалността на нашите клиенти;
- отговорност – ние държим на нашите обещания.

ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ:

Финансовият анализ дава възможност да се прецени до каква степен активите и пасивите, които фирмата притежава, са изразение на едно добре работещо дружество. Рационалното използване на активите е важно условие за нарастване на доходите.

Показатели за финансово счетоводен анализ 31.12.2016 г.

Възвращаемост на собствения капитал	0,00499
Обща ликвидност	86.3
Бърза ликвидност	86.3
Възвращаемост на активите	0,00493
Коефициент на задлъжнялост	0,0116
Оборот на вземанията	0,00

ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ):

Метод за изчисление на коефициентите:

Възвращаемост на собствения капитал = нетна печалба/загуба / собствен капитал

Обща ликвидност = текущи активи / текущи пасиви

Бърза ликвидност= (краткосрочни активи – материални запаси) / пасиви

Възвращаемост на активите = нетна печалба/загуба / общо активи

Коефициент на задлъжнялост = Пасиви/ Собствен Капитал

Оборот на вземанията = продажби / вземания

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” ЕАДСИЦ назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурор на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

НАШИТЕ ПЛАНОВЕ ЗА 2017 ГОДИНА

Плановете на Дружеството за настоящата година предвиждат публично предлагане на Българска фондова борса – София и набиране средства от капиталовия пазар. Целта на дружеството е да използва механизма за секюритизиране на недвижими имоти, създаден в България чрез правния режим на акционерните дружества със специална инвестиционна цел, за да реализира за своите акционери най-високата възможна печалба от инвестиране на българския пазар на недвижими имоти.

Средствата, набрани чрез публично предлагане ще бъдат използвани съгласно инвестиционната стратегия на Дружеството, която ще бъде фокусирана върху: 1) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти и 2) осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство Ръководството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дават вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложените тук финансови отчети в съответствие с МСФО.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че законодателството, приложимо в България се спазва и че финансовите отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.

Ръководството поема отговорността, че основната цел е да поддържа печеливша структура на дружеството.

Гр. София, 28.04.2017 г.

Гл. Счетоводител: 

Владимир Янков

Управител: 

Ивайло Мишев /представяващ/

Индивидуален отчет за финансовото състояние

<i>в хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	31.Март.17	31.Декември.16
Активи			
Парични средства и еквиваленти	8	3	602
Вземания	11	601	2
Общо текущи активи		604	604
Дълготрайни активи	13	4	4
Общо активи		608	608
Собствен Капитал			
Регистриран капитал	9	650	650
Финансов резултат от минали периоди		(52)	(24)
Текущ финансов резултат		3	(28)
Общо собствен капитал		601	598
Пасиви			
Други търговски задължения	14	7	
Задължения към свързани лица	12		10
Общо пасиви		7	10
Общо собствен капитал и пасиви		608	608

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 28.04.2017 г.


Ивайло Мишев
Представяващ


Владимир Янков
Главен счетоводител

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

<i>В хиляди левове</i>	<i>Бележка</i>	31.03.2017	31.03.2016
Административни разходи	7	(13)	(4)
Финансови приходи	6	17	-
Финансови разходи	15	(1)	-
Финансов резултат преди данъци		3	(4)
Финансов резултат за периода		3	(4)
Общо всеобхватен доход за периода		3	(4)

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 28 Април 2017г.


Ивайло Мишев
Представяващ


Владимир Янков
Главен счетоводител

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 МАРТ 2017

(в хиляди лева)

	Бележка	31.03.2017 г.	31.03.2016 г.
Паричен поток от оперативна дейност			
Плащания към доставчици	(9)	(9)	(28)
Плащания за възнаграждения	(2)	(2)	-
Възстановени данъци	1	1	-
Общо паричен поток от оперативна дейност	(10)	(10)	-
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Предоставени заеми	(589)	(589)	-
Общо паричен поток от инвестиционна дейност	(589)	(589)	(28)
Паричен поток от финансова дейност			
Уставен Капитал	-	-	150
Общо паричен поток от финансова дейност	-	-	150
Общо паричен поток	(599)	(599)	122
Налични парични средства към 1 януари	8	602	500
Налични парични средства към 31 декември	8	3	622

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 28 Април 2017г.

Ивайло Мишев
Представяващ


Владимир Янков
Главен счетоводител

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

<i>в хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс към 1 Януари 2016		500	(24)	476
Печалба за годината			(28)	(28)
Уставен капитал		150	-	150
Баланс към 31 Декември 2016	9	650	(52)	598
Баланс към 1 Януари 2017		650	(52)	598
Печалба за годината			3	
Баланс към 31 Март 2017		650	(49)	601

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 28 Април 2017 г.


Ивайло Мишев
Представяващ


Владимир Янков
Главен счетоводител

1. Статут и предмет на дейност

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ (Дружеството) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531. Адресът на управление на Дружеството е гр.София, ул.Черковна 38, вх. А, партер. Едноличен собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им..

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството.

Дружеството не изготвя консолидирани счетоводни.

3. Значими счетоводни политики

(А) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книжа и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в индивидуалния отчет за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да

нетира сумите и има намерени или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Други финансови пасиви включват заеми и кредити и търговски и други задължения

Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал. Регистрираният капитал на дружеството към 31.03.2017 г. е 650 хил.лв.

(Б) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до придобиването на актива.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят, като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

Ръководството на дружеството е възприело политика на капитализиране на активи при положение, че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 700 лева.

Всички не-текущи активи и активи в процес на изграждане са представени в индивидуалния отчет за финансово състояние на базата на историческа цена, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини, съоръжения и оборудване. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот на текущия и сравнителния период са както следва:

- ❖ Сгради 25 години
- ❖ Компютри 3 години
- ❖ Стопански инвентар 5 години

(iii) Амортизация (продължение)

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

(В) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги с административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи по заеми.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

(Г) Материални запаси

Материалните запаси включват апартаменти държани за продажба в обичайния ход на дейността или намиращи се в процес на изграждане на такава продажба. Себестойността на материалните запаси включва разходи за придобиване на материалните запаси, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. За ръководството няма разлика между нетна реализуема стойност и пазарна стойност на материалните запаси.

(Д) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват обективни доказателства за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства, че е възникнало събитие на загуба след първоначално признаване на актива, и това събитие е имало негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив, който може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взема пред вид доказателствата за обезценка на кредити и вземания и държани до падеж инвестиции и ценни книжа, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими и държани до падеж ценни книги се проверяват за специфична обезценка.

Всички индивидуално значими кредити и вземания и държани до падеж ценни книжа, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Кредитите и вземанията и държаните до падеж ценни книжа, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно кредити и вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите си тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предпологането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията. Когато последващо събитие (напр. плащане от длъжник) намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Възстановимата стойност на актив, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При

оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за опеределяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(Е) Доходи на персонала

(i) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(ii) Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разходи, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно.

(Ж) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи.

(З) Приходи

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в

управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават продажбите.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

(iii) Комисионни приходи

Когато Дружеството действа в качеството си на агент, а не на принципал по дадена транзакция, признатият приход е нетната сума на комисионната получена от Дружеството.

(iv) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

(И) Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени допълнителни плащания се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през период на договора.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумение представлява предаване на правото на ползване на актива, ако споразумението предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

(Й) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба и загуба. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от отписване на финансовите активи, държани за продажба, промени в справедливата стойност на финансовите активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи.

Общи и специфични разходи по заеми, директно свързани с придобиването, изграждането или продукцията на активи, отговарящи на условията, за които е необходимо значителен период от време, за да е готов за предвидената употреба или продажба се добавят към стойността на тези активи, докато те са съществено годни за употреба или продажба.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се

използва метода на ефективния лихвен процент. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(К) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Отсрочените данъци се начисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, използвани за целите на изготвянето на индивидуалния финансов отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временни разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и намаляеми временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се прегледват към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

4. Определяне на справедливите стойности и значими счетоводни преценки

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и не-финансови активи и пасиви. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Инвестиционни имоти

Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово действие, в която страните са действали съзнателно.

5. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употреба на финансови инструменти:

- ❖ Кредитен риск
- ❖ Ликвиден риск
- ❖ Пазарен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към индивидуалния финансов отчет.

6. Приходи

Дружеството има реализирани приходи от лихви по отпуснати заеми за периода: /26 хил лева/.

7. Разходи

Дружеството има реализирани разходи за административни такси, услуги от доставчици и възнаграждения на директора за връзка с инвеститорите /51 хил.лв./.

8. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

	31.03.2017	31.12.2016
Пари по банкови сметки	3	602
	<hr/>	<hr/>
	3	602
	<hr/>	<hr/>

9. Собствен капитал

Към 31 Март 2017 г. основният капитал на дружеството възлиза на 650 хил.лв., съставляващ 650 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

10. Финансови рискове

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на съществен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български левове и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги също се извършват в лева или евро.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на дружеството счита, че кредитния риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са определени в договорите с тях.

Справедливи стойности

<i>В хиляди лева</i>	Отчетна стойност 31.03.2017	Справедлива стойност 31.03.2017	Отчетна стойност 31.12.2016	Справедлива стойност 31.12.2016
Парични средства	3	3	602	602
Общо	3	3	602	602

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

11. Вземания и задължения

Вземанията на дружеството /2хил лева/ представляват ДДС за възстановяване. Задълженията са към свързани лица, основно във връзка с договор за наем на офис и обслужване.

12. Свързани лица

Арко Вара АД – Естония е крайно контролиращо предприятие.

На 03.01.2017 год. дружеството предоставя заем на Арко Вара АД на стойност 300 хил. евро, с краен срок на издължаване 31.12.2017 год. и годишна лихва от 12 %. Към датата на отпускане на заема и датата на съставяне на финансовия отчет, Арко Вара АС е едноличен собственик на капитала на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ. Тармо Силд, изпълнителен директор на двете дружества, счита, че предвид забавянето в стартирането на основната дейност на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ, активите на дружеството трябва да генерират приходи. Целта на едноличният собственик е да поддържа печеливша структура в Дружеството, като всички заинтересовани лица са в течение на факта.

Арко Инвест ЕООД

Арко Инвест ЕООД е обслужващо дружество на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ, както и наемодател във връзка с наетия офис.

13. Дълготрайни активи

АФНИ ЕАДСИЦ притежава един дълготраен нематериален актив, придобит през 2016. Той представлява уеб страницата на дружеството /4хил лева/. Амортизационният му период е 5 години.

14. Пасиви

Пасивите на дружеството са във връзка със задължения към доставчици. Към **15 Финансови разходи**

Финансовите разходи представляват курсови разлики във връзка с отпуснатия заем /3хил лева/

16. Събития след датата на отчетния период

Няма съществени събития след 31 Март 2017 г.