

ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2011 г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“ Флоримонт пропъртис ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 30.10.2007г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/ 23.11.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 128206 /2007 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 128206, том 1772, стр. 182.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел “ **Флоримонт пропъртис** ” **АДСИЦ** има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Андон Николаев Атанасов** - Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите .
- **Стамат Паскалев Дойчев** – Председател на Съвета на директорите .
- **Владислав Людмилов Георгиев** – Независим член на Съвета на директорите .

Адресът на управление и за кореспонденция на дружеството е: гр. София 1618, ж.к. Манастирски ливади – запад, бул. “България ” 132, вх.А

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Основа за изготвяне на финансовите отчети

Основа за изготвяне финансовите отчети на Дружеството са Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), ПМС 207 от 07.08.2006 г., обн. ДВ бр. 66 от 2006 г.

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделки в чуждестранна валута за отчетния период дружеството няма, но ако възникнат, те ще се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Курсовите разлики, които биха възникнали при уреждането или преоценяването на парични позиции в чуждестранна валута в края на периода ще се отразяват в Отчета за доходите.

Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като ще се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При продажба на стоки, приходът ще се признава, когато са изпълнени следните условия:

- III съществените рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- III не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- III сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- III вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- III направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, ще се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи, както и приходите и разходите за лихви, се признават в Отчета за доходите в момента на тяхното възникване, при

спазване принципа на текущото начисляване. Приходите и разходите, свързани с една и съща сделка, се признават едновременно.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. При покупка тя е равна на покупната цена, увеличена с всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващите разходи, които биха възникнали във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, ще се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да доведат до увеличаване на тяхната първоначално оценена ефективност и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

Имоти, машини и съоръжения

Те се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Последващи разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив.

Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, в който са направени.

Амортизация се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

➤ Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират по себестойност в инвестиционни имоти.

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти дружеството отчита земя и сгради, които ще се държат за получаване на приходи от наем, за увеличение на капитала, продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

➤ Вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;

➤ Стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразява в Отчета за доходите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, през който са възникнали.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания; финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават първоначално по справедлива стойност, а в случаите на придобиване на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, плюс разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – когато договорните права са изтекли или активът е продаден.

Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент. При наличието на обезценка на инвестицията, финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за доходите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са такива активи, които са придобити главно с цел да бъде продаден в близко бъдеще, както и деривативните финансови активи, освен ако не са ефективни хеджиращи инструменти. След първоначалното признаване финансовите активи от тази категория се оценяват по справедлива стойност.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност.

Кредитите и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Те са създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки метода на ефективната лихва. Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката.

Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви дружеството се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

При първоначалното признаване на финансов пасив, предприятието го признава по справедливата му стойност, плюс, в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

След първоначалното признаване предприятието оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато са одобрени на Събрание на акционерите. Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;

- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;

- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:

- а) продажната цена на недвижимия имот, и

- б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;

- Има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;

- Може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание

рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

3. ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

3.1. Към 31.12.2011 придобитите от дружеството недвижими имоти, чрез които се резлизират приходи от наеми и продажби, са представени като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност 4083 хил.лв.

3.2. Към 31.12.2011 г. дружеството притежава следните текущи активи:

- Разходи за бъдещи периоди в размер на 7 хил. лв.
- Паричните средства на дружеството са в размер на 28 хил. лв.
- Вземания от клиенти в размер на 68 хил.лв.
- Вземания от предоставени аванси в размер на 100 хил.лв.

3.3. Балансовата стойност на акционерния капитал е 750(седемстотин и петдесет) хиляди лева. На 29.11.2011 е направена вноска за увеличаване капитала на дружеството.

Към 31.12.2011г. “**Флоримонт пропъртис**” **АДСИЦ** има формиран премиен резерв в размер на 74 хил. лв.

“**Флоримонт пропъртис**” **АДСИЦ** няма дъщерни дружества.

3.4. Към датата на счетоводния отчет дружеството няма дългосрочни задължения.

3.5. Краткосрочните задължения на дружеството към датата на счетоводния отчет са както следва : 736 хил.лв търговски задължения, задължения към свързани предприятия в размер на 1073 хил.лв., задължения към персонала и осигурителни задължения 53 хил.лв., данъчни задължения 6 хил.лв.

3.5.1. Към 31.12.2011 дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1851 хил.лв. – инвестиционен кредит към Райфайзенбанк България ЕАД .

3.6. Към датата на финансовия отчет няма разграничени условни активи и пасиви, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

3.7. Към 31.12.2011 нетните приходи от продажби са в размер на 1028 хил.лв.

3.7.1. Към 31.12.2011 са отчетени приходи от преценка на инвестиционни имоти в размер на 112 хил.лв.

3.8. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2011 г. е печалба в размер на 298 хил. лв.

Дата: 27.01. 2012г.

Камен Каменов ЕООД
Съставил: **Камен Каменов**
1113, ул. Лайош Кошут №9
БЖК 0000 9400
Тел: (+359 2) 951 55 31, факс (+359 2) 951 56 47
/ Камен Каменов /

Ръководител:

/ Андон Атанасов /

