

“АРКО ТАУЪРС ” АДСИЦ

ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010 ГОДИНА

ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ  
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР  
“АГЕЙН - ТАКТ” ООД

**“АРКО ТАУЪРС ” АДСИЦ**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

**СТРАНИЦА**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	2
БАЛАНС	4
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	7
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	8
БАЛАНС, ИЗГОТВЕН ПО УТВЪРДЕН ОБРАЗЕЦ НА КФН	
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ, ИЗГОТВЕН ПО УТВЪРДЕН ОБРАЗЕЦ НА КФН	
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ИЗГОТВЕН ПО УТВЪРДЕН ОБРАЗЕЦ НА КФН	

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010 ГОДИНА

### 1. Данни за Дружеството

#### 1.1 Съдебна регистрация

“АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ („Дружеството”) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Съгласно § 1. т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „секюритизация” е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти или права върху парични вземания, включително и бъдещи вземания, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е вписано на 1 март 2007 г. в регистъра на търговските дружества под № 115473, том 1581, стр. 122 по ф. д. 3162/ 2007г. по описа на Софийски градски съд, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и осъществява дейност в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството е с изцяло внесен капитал 682 500 лева, формиран от парични вноски. През месец октомври 2007 г. с решение на Софийски градски съд е вписвано първоначално увеличение на капитала от 150 хил. лева. През ноември 2009 г. с вписване в търговския регистър, дружеството вписва увеличение на капитала в размер на 32 500 лева. Така основния капитал нарасна до 682 500 лева

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор с Решение № 50 – ДСИЦ от 17 септември 2007 г.

Адрес на управление на Дружеството е:

гр. София

район “Лозенец”

кв. “Витоша”

ул. “Константин Петканов” № 4

Обслужващо дружество на “АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ е “УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, гр. София.

Банка депозитар на Дружеството е “Райфайзенбанк – България” ЕАД, гр. София.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък и разпределя дивиденди в размер на минимум 90 процента от печалбата за финансовата година.

### 2. Основни принципи на счетоводната политика

#### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

Финансовият отчет е представен в български лева.

## **2.2. Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, (МСФО приети от ЕС).

## **2.3. Съществени счетоводни приблизителни оценки и предположения**

### *Приблизителни оценки и предположения*

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

### *Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2010 г. е 4 736 560 лв.

## **2.4. Превръщане в чуждестранна валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

## **2.5. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на баланса. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в която възникват.

## ***2.6. Парични средства и парични еквиваленти***

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти.

## ***2.7. Признаване на приходи***

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедлива стойност.

### *Приходи от лихви*

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

## ***2.8. Разходи***

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Всички разходи се включват в отчета за доходите, с изключение на тези, пряко свързани с придобиването на инвестиционен имот, които се включват в стойността на съответния имот, както и разходите по емитиране на акции, които се отразяват директно в намаление на собствения капитал.

## ***2.9. Доходи на акция***

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

## ***2.10. Основен капитал***

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

## ***2.11. Данъци***

*Данък печалба*

Тъй като Арко Тауърс АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

### 3. Парични средства

Паричните средства към 31.12.2010 г. са :

	<u>31.12.2010</u> (BGN)
Касова наличност	0
Парични средства по банкови сметки	45019
Парични средства по депозити	470332
<b>Общо</b>	<u><b>515351</b></u>

### 4. Дълготрайни материални активи (МСФО 16)

Разходи за строителство	18 573 846 лв.
Инвестиционен имот гр. София УПИ V – 1017,1018, кв.50, ГГЦ – Зона В17	4 736 560 лв.
<b>Общо</b>	<u><b>23 310 406 лв</b></u>

### 5. Вземания

Аванси	522 345 лв.
ДДС за възстановяване	62 162 лв.
Вземания от лихви	- лв.
<b>Общо</b>	<u><b>584 507 лв.</b></u>

### 6. Текущи задължения

Други	576 лв.
Задълженията към персонал	1 317 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия	1 142 лв.
<b>Общо</b>	<u><b>3 035 лв.</b></u>

#### *Други задължения*

Съвет на Директорите на Дружеството	
Гаранции за добро управление на Дружеството	3 000 лв.
Други	110 лв.
<b>Общо</b>	<u><b>3 110 лв.</b></u>

**Общо текущи задължения** **6 145 лв.**

## 7. Основен капитал

През октомври 2007 г. Софийски градски съд вписа първоначално увеличение на капитала на Дружеството в размер на 150 000 лева. Така основният капитал нарасна до 650 000 лева.

През ноември 2009 г. в търговския регистър, е вписано увеличение на капитала в размер на 32 500 лева. Така основния капитал нарасна до 682 500 лева

Капиталът на Дружеството е внесен изцяло под формата на парични вноски. Акциите от последното увеличение на капитала са записани при емисионна стойност 108.15 лев

	Брой акции	Стойност
към 31.12.2010 г.	682 500 бр.	682 500 лв.

Основни акционери към 31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.:

“СИНГУЛАР АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД	237 500 бр. акции	34,80 %
“АМД КОМЕРС” ЕООД	25 000 бр. акции	3,66 %
“ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ” АД	217 500 бр. акции	31,87 %
“РЕГУЛУС” ЕООД	20 000 бр. акции	2,93 %
ARCO TOWERS MALTA LIMITED	182 493 бр. акции	26,73 %
АЛЕКСАНДЪР НЕДЯЛКОВ	7 бр. акции	0,00 %
<b>ОБЩО</b>	<b>682 500 бр. акции</b>	<b>100 %</b>

Премия от емисия акции е разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите от първоначалното увеличение на капитала.

Премия от емисия	20 408 989
имитирани акции	182 500 бр.
номинална стойност	1 лв.
емисионна стойност	111,83 лв./бр.

## 8. Приходи

Дружеството реализира приходи от лихви по сметка в „Райфайзенбанк – България” ЕАД	12 571 лв.
Положителни курсови разлики	69 лв.
<b>Общо приходи</b>	<b>12 640 лв.</b>

## 9. Разходи

Разходи за охрана	22 332 лв.
Разходи за наеми	2 500 лв.
Други разходи за външни услуги	404 лв.
Разходи за КФН	554 лв.
Разходи за БФБ	1 000 лв.
Разходи за правна помощ	1 410 лв.

Разходи за възнаграждение на обл. дружество	110 000 лв.
Разходи за одит и общ надзор	5 867 лв.
<b>Общо разходи за външни услуги</b>	<b>144 067 лв.</b>

**Разходи за персонал**

Разходи за възнаграждение на СД	11 992 лв.
Разходи за заплати	1 800 лв.
Разходи за осигуровки	8 817 лв.
<b>Общо разходи за персонал</b>	<b>22 609 лв.</b>

**Други разходи**

50 лв.

Разходи за данък сгради и такса смет	30 203 лв.
--------------------------------------	------------

**Финансови разходи**

Отрицателни курсови разлики	1 512 лв.
Други финансови разходи свързани с такси, преводи и емисия на акции	1 082 лв.

**Общо разходи за дейността**

199 523 лв.

Дружеството формира загуба към 31.12.2010 година в размер на (186 883) лева.

**10. Отчет за паричните потоци**

Дружеството е класифицирало паричните си потоци в три групи, като измененията през 2010 г. са следните:

Парични средства в началото на периода	1 246 361 лева
Нетен поток от оперативна дейност	218 316 лева
Нетен поток от инвестиционна дейност	(959848) лева
Нетен поток от финансова дейност	10 522 лева
Парични средства в края на периода	515 351 лева

**11. Нетна стойност на активите на акция и чист доход на акция**

31 декември 2010 г.

Общо собствен капитал	24 404 119 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	682 000 бр.
Нетна стойност на активите на акция	35.76 лева

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



31 декември 2010 г.

Загуба	(186 883) лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	682 000 бр.
Основен доход на акция	(0.27) лева

## 12. Ликвидност на Дружеството

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи – 1 099 858 лева.

Сумата на краткотрайните активи включва статиите по раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса.

Краткотрайни задължения – 6 145 лева

Коефициент за обща ликвидност – 178.98

Коефициент за бърза ликвидност

Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 1 099 858 лева.

Краткотрайни задължения – 6 145 лева

Коефициент за бърза ликвидност – 178.98

## 13. Цели и политика за управления на финансовия риск и капитала

Дружеството е изложено на различни рискове: пазарен, лихвен, кредитен, ликвиден и валутен, произтичащи от притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти.

Съветът на директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, а така също и статуса на планираните инвестиционни проекти.

*Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти*

Дружеството е изложено на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

*Лихвен риск*

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск, тъй като е договорило получаването на фиксирана лихва по краткосрочен депозит.

### *Ликвиден риск*

Дружеството инвестира свободните си парични средства в депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Инвестиционните имоти, по принцип, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България. Дружеството може да усвоява парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди.

### *Валутен риск*

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността му е изложена на съществени валутни рискове.

### *Кредитен риск*

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. Поради това, ръководството на Дружеството не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти.

### *Събития след датата на баланса*

Не са настъпили други събития след датата на баланса до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2010 година.

Юлияна Вълва  
Главен счетоводител



Пейо Николов  
Изпълнителен директор

15 февруари 2011 г.  
София, България