

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

| | |
|--|----------|
| ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ | 1 |
| БАЛАНС | 2 |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ | 3 |
| ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 4 |

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

| | |
|--|----|
| 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО | 5 |
| 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО | 11 |
| 3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА | 21 |
| 4. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ | 21 |
| 5. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО | 21 |
| 6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ | 22 |
| 7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ | 23 |
| 8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА | 23 |
| 9. ДОХОД НА АКЦИЯ | 23 |
| 10. ДРУГИ АКТИВИ | 24 |
| 11. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО | 24 |
| 12. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА | 25 |
| 13. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ | 26 |
| 14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА | 26 |
| 15. КАПИТАЛ | 26 |
| 16. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | 27 |
| 17. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО | 27 |
| 18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК | 29 |

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.

Съгласно §4, ал.1 от Закона за Търговския регистър дружеството е вписано в Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 126722797.

Съгласно Устава на "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ Дружеството е учредено за неограничен срок.

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/29.09.2006г., издаден на основание Решение № 861-ДСИЦ от 27 септември 2006г. от Комисията за финансов надзор.

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2008 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 31.12.2008 г. членове на Съвета на директорите, притежаващи акции от капитала на "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ са следните:

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

- ЕТ „Даро Класик-Росица Гаргова”, с ЕИК126506123, гр. Хасково-собственик и представляващ;
- „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;

Росица Василева Гаргова притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „ВАРИАНТ 2000 ” ООД, с ЕИК 126530423, гр. Хасково;
- „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:

ЕТ „Тенчо Лилянов”, с ЕИК 836154976, гр. Хасково и 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 гр. Хасково, Управител
- „ФАКТ ИНВЕСТМЪНТ” ДЗЗД гр. Хасково, Управител
- „ЛАНДМАРК” ДЗЗД, Управител

- „ФОРУКОМ” АД, с ЕИК 126669654, гр.Хасково, Изпълнителен директор и 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;
- „БТ 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
- „ЯНТРА – ТРАНСПОРТ” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица

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, Управител
- „БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОМУНАЛНО СТОПАНСТВО” ЕООД, с ЕИК 836144284, 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.

Катя Георгиева Маркова-Вълчанова - Изпълнителен директор на дружеството няма участие в управителни и/или контролни органи.

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 възвращаемост 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). Дружеството инвестира в закупуването на земеделски земи, които се предвижда да бъдат реализирани до края на 2009 година.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2006 – 2008 г. са представени в таблицата по-долу:

| Показател | 2006 | 2007 | 2008 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| БВП в млн. Лева | 49,361 | 56,520 | 48,087* |
| Реален растеж на БВП | 6.3% | 6,2% | 6.8%* |
| Инфлация в края на годината | 6.5% | 12.5% | 12.0 % |
| Среден валутен курс на щатския долар за годината | 1.55011 | 1.41982 | 1.33682 |
| Валутен курс на щатския долар в края на годината | 1.48506 | 1.3312 | 1.38731 |
| Основен лихвен процент в края на годината | 2.69% | 4.58% | 5.77% |
| Безработица (в края на годината) | 9.12% | 6.91% | 6.27% |

* данните са към м.9.2008 г.

Източник: НСИ, БНБ

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 е кризата да засегне в по-малка степен строителството и търговията с индустриални имоти, макар да се очаква известна предпазливост от страна на инвеститорите при покупка на такъв тип имоти. Едни от най-сериозните ограничения пред клиентите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ ще бъдат намаленото кредитиране от страна на търговските банки при закупуване на недвижими имоти и перспективите за намаляване темповете на развитие на икономиката в страната и по-конкретно пониженото търсене на стоки и услуги в България, а и в останалите европейски страни, износа към които формира над 50% от целия износ на страната. Продажбата на изградената производствена сграда, част от която вече е реализирана сред местни фирми, ще бъде внимателно анализирана от

ръководството на дружеството с цел идентифициране на подходящи клиенти, които имат добра финансова основа въпреки настоящата негативна ситуация в глобален мащаб.

Поради негативните последици от кризата върху сектора на недвижимите имоти Дружеството отложи реализацията на втория проект, който бе заложен в регистрационния му документ - изграждане на вилно селище в Община Созопол и се насочи към закупуване на земеделски земи, които смята да реализира през 2009 година. Предвид очакваните средства в областта на земеделието, които държавата ни ще получи от Европейския съюз, 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 и счетоводни принципи

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО) и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от Комитета по международни счетоводни стандарти (КМСС), които са приети от Комисията на Европейския съюз и са публикувани в официалния вестник на Европейския съюз.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

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.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4. 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.

2.5. 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 доходите, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи и разходи и други финансови приходи.

2.6. 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 подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е препоръчителният подход по МСС 16 Имоти, машини, и оборудване – себестойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

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 остатъчният 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, които не са в обхвата 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 доходите

2.7. 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 стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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 финансова дейност;

2.11. 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.

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

Съгласно българското законодателство дружеството е задължено 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 и срещу безработица 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 с 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 2007 – 2008 г. е както следва:

- за периода 01.01.2007 г. – 30.09.2007 г.: 35.5% (разпределено в съотношение работодател/осигурено лице 65:35).

- за периода 01.10.2007 г. – 31.12.2007 г.: 32.5% (разпределено в съотношение работодател/осигурено лице 65:35).

- за периода 01.01.2008 г. – 31.12.2008 г. 32.5% (разпределено в съотношение работодател/осигурено лице 60:40).

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ГВРС” в размер на 0.5%, 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 2008 г.), за Форум фонд имоти АДСИЦ е 0.5%

През 2009г. общият процент е намален на 30,5%, но е променен подходът за разпределение на някои от вноските между осигурителя и осигуреното лице: вноската за фонд Пенсии се разпределя в съотношение работодател:осигурено лице 55:45; вноската за ДЗПО се разпределя в съотношение работодател:осигурено лице 56:44; вноската за ОЗМ, безработица и здравно осигуряване се разпределя, както и през 2008 г. в съотношение работодател:осигурено лице: 60:40.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ГВРС”, както и в ДЗПО - универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

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 brutни месечни работни заплати;

- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер от две до четири brutни 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 brutни 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 доходите в 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 удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното 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.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

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 баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходите и разходите. 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 баланса като дългосрочно задължение към персонала, а респективно изменението на стойността им за годината – в отчета за доходите, тъй като е преценило, че тяхната стойност би била несъществена за целите на този отчет, имайки предвид броя и възрастовата структура на персонала.

2.13. 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.

2.14. Данъци върху печалбата

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане в сила за 2008г. 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 баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си 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 баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената 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 актива в баланса си, 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 баланса 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 баланса. 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 за доходите, 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 баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите – включват:

| | 2008 | 2007 |
|---------------------------------------|------------|----------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| Приходи от продажба на част от сграда | 447 | - |
| Общо | 447 | - |

4. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансовите приходи – включват:

| | 2008 | 2007 |
|--|-----------|----------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| Приходи от лихви | 19 | 5 |
| Приходи от операции с финансови активи | - | 4 |
| Общо | 19 | 9 |

5. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Като изменение на запасите от незавършено производство

- 136 хил.лв. (2007г. : 696 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.
- 84 хил. лв. (2007г. : няма) са натрупаните разходите по закупуване на магазин с площ 60.12 кв.м., по плана на гр. Хасково, придобит през м. септември 2008г., намиращ се в гр. Хасково ул.”Белмекен”2-б.

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги – включват:

| | <i>2008</i> | <i>2007</i> |
|--|-----------------|-----------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Услуги за изграждане на „Производствена сграда” | 387 | 280 |
| <i>СМР за изграждане</i> | 385 | 220 |
| <i>Застраховка на сграда</i> | 1 | - |
| <i>Данъци и такси</i> | 1 | 7 |
| <i>Проектиране и заснемане</i> | - | 20 |
| <i>Надзор в строителството</i> | - | 13 |
| <i>Други</i> | - | 20 |
| | | |
| Разходи за придобиване на имот в гр. Хасково ул.Белмекен 2-6 | 3 | - |
| <i>Местни данъци при придобиване на имота</i> | 2 | - |
| <i>Други</i> | 1 | - |
| | | |
| Текуща издръжка | 36 | 10 |
| <i>Такси във връзка с увеличение на капитала</i> | 11 | - |
| <i>Одиторски и счетоводни услуги</i> | 8 | 3 |
| <i>Наеми</i> | 6 | 4 |
| <i>Годишна такса към КФН</i> | 3 | 1 |
| <i>Разходи за телефонни услуги</i> | 3 | - |
| <i>Банкови такси</i> | 2 | 2 |
| <i>Други</i> | 3 | - |
| Общо | 426 | 290 |

Начислените разходи за годината за одит по закон и други свързани с одита услуги са в размер на 1 хил.лв. (2007 г. : 2 хил.лв.).

7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали – включват:

| | <i>2008</i> | <i>2007</i> |
|---|-----------------|-----------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Разходи за изграждане на “Производствена сграда” | 97 | 326 |
| <i>Разходи за придобиване на сграда и земя</i> | - | 320 |
| <i>Други разходи</i> | 97 | 6 |
| | | |
| Разходи за придобиване на имот в гр. Хасково ул. “Белмекен” 2-6 | 81 | - |
| <i>Разходи за придобиване на сграда</i> | 81 | - |
| Текуща издръжка | - | 5 |
| <i>ДМА под праг на същественост</i> | - | 5 |
| Общо | 178 | 331 |

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала – включват:

| | <i>2008</i> | <i>2007</i> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Разходи за текущи възнаграждения | 83 | 79 |
| Вноски по социалното осигуряване | 13 | 10 |
| Общо | 96 | 89 |

9. ДОХОД НА АКЦИЯ

| | <i>2008</i> | <i>2007</i> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Брой акции | 1,810,000 | 715,000 |
| Нетна загуба за годината (BGN'000) | (15) | (6) |
| Основен доход на акция (BGN) | (0.008) | (0.008) |

10. ДРУГИ АКТИВИ

| | <i>Офис оборудване и обзавеждане</i> | |
|--|--|--------------------------|
| | <i>2008 BGN '000</i> | <i>2007 BGN '000</i> |
| Отчетна стойност | | |
| Салдо на 1 януари | <u>10</u> | <u>-</u> |
| Придобити | - | 10 |
| Салдо на 31 декември | <u>10</u> | <u>10</u> |
| Набрано изхажвяване | | |
| Салдо на 1 януари | <u>1</u> | <u>-</u> |
| Начислена амортизация | 1 | 1 |
| Салдо на 31 декември | <u>2</u> | <u>1</u> |
| Балансова стойност на 31 декември | <u>8</u> | <u>9</u> |

11. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Незавършеното производство - включва:

- 832 хил.лв. (2007 г. – 696 хил. лв.) са представени натрупаните разходи за изграждане на „Производствена сграда” в УПИ №ХІ-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 2008 г. пазарната стойност на „Производствена сграда” възлиза на 832 хил.лв.

- 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 2008г., намиращ се в гр. Хасково ул.”Белмекен”2-б.

На 17.09.2008 г. преди покупката на магазин, намиращ се на гр. Хасково, ул. „Белмекен” 2-б, е направена оценка от лицензиран експерт-оценител, която оценка е валидна и към 31.12.2008 г. В заключението на оценителя са описани методите за оценка на пазарната стойност на магазина, а именно:

- Според Метода на вещната стойност пазарната стойност на оценявания обект възлиза на 86 хил.лв.
- Според Метода на приходната стойност пазарната стойност на оценявания обект възлиза на 81 хил.лв.

Към 31.12.2008 г. балансовата стойност на магазина е 84 хил.лв., която стойност е в допустимия диапазон съгласно Доклада на оценителя.

12. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

Активите, държани за продажба са закупени недвижими имоти – 562,374 дка земеделски земи, чиято покупна цена възлиза на 160 хил.лв. 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.

| | | <i>31.12.2008</i> | <i>31.12.2007</i> |
|------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Община Харманли | 334,366 дка | 84 | - |
| <i>В т.ч. такси по придобиване</i> | | <i>5</i> | |
| Община Хасково | 30,598 дка | 38 | - |
| <i>В т.ч. такси по придобиване</i> | | <i>1</i> | |
| Община Хасково | 110,380 дка | 27 | - |
| <i>В т.ч. такси по придобиване</i> | | <i>1</i> | |
| Община Свиленград | 87,030 дка | 11 | - |
| <i>В т.ч. такси по придобиване</i> | | <i>1</i> | |
| Общо | | <u>160</u> | <u>-</u> |

Към 31 декември 2008 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 160 хил.лв.

13. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

| | <i>31.12.2008</i> | <i>31.12.2007</i> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| ДДС за възстановяване | 13 | 10 |
| Други | 2 | - |
| Предоставени аванси | - | 104 |
| в т.ч. на | | |
| <i>Вертикал 1 ЕООД</i> | - | 48 |
| <i>Ен Ей Би ООД</i> | - | 56 |
| Общо | 15 | 114 |

14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

| | <i>31.12.2008</i> | <i>31.12.2007</i> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Депозит в ОББ | 800 | - |
| Разплащателна сметка | 92 | 56 |
| Каса | 1 | - |
| Общо | 893 | 56 |

15. КАПИТАЛ

| | <i>31.12.2008</i> | <i>31.12.2007</i> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Основен капитал | 1,810 | 715 |
| Премиен резерв | 109 | - |
| Непокрита загуба | (31) | (25) |
| Текуща загуба | (15) | (6) |
| Общо | 1,873 | 684 |

Към 31.12.2008 г. регистрираният акционерен капитал на “ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АД СИЦ 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 14.08.2008г.

16. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | <i>31.12.2008</i> | <i>31.12.2007</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Задължения по получени аванси | 105 | 268 |
| Задължения към доставчици | 10 | - |
| Задължения към персонала | 2 | 6 |
| Задължения по социалното осигуряване | 2 | 1 |
| Задължения за данъци върху доходи на физически лица | - | 1 |
| Общо | <u>119</u> | <u>276</u> |

17. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО

17.1. Свързани лица

| <i>Свързани лица</i> | <i>Вид на свързаност</i> |
|--|--|
| Венера – стил ООД | акционер с 29.11 % от емитирания капитал |
| АБ АД | акционер с 27.63 % от емитирания капитал |
| Аква 3 ООД | акционер с 9.39 % от емитирания капитал |
| Екватор Газ ЕООД | акционер с 8.40 % от емитирания капитал |
| ФК Форуком и компания ООД | акционер с 6.08 % от емитирания капитал |
| Загора финакорп АД | акционер с 3.54 % от емитирания капитал |
| Форуком АД | акционер с 2.49 % от емитирания капитал |
| Каролина Делта Инвестмънтс България ЕООД | акционер с 1.11 % от емитирания капитал |
| Други | акционер с 12.25 % от емитирания капитал |

17.2. 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> |
|------------------------------------|--|
| Еко Традекс Груп АД | ФК Форуком и компания ООД притежава пряко 99.99% от капитала |
| Загора Финакорп Асет Мениджмънт АД | ФК Форуком и компания ООД притежава пряко 50.00% от капитала |
| 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 |
| ГЕРГАНА ДЗЗД | АБ АД притежава 50% |
| ПЕРПЕРИКОН-2008 ДЗЗД | АБ АД притежава 50% |
| ЕКОСТРОЙ-СУНГУРЛАРЕ ДЗЗД | АБ АД притежава 50% |
| АИДА 2008 ДЗЗД | АБ АД притежава 50% |
| БАЛКАНСТРОЙ ДЗЗД | АБ АД притежава 60% |
| ТОПЛИКА ДЗЗД | АБ АД притежава 60% |
| КЛОКОТНИЦА ДЗЗД | АБ АД притежава 60% |
| КОНСОРЦИУМ КРУМОВГРАД ДЗЗД | АБ АД притежава 60% |
| ДЖОЙНТ ВЕНТЧЪР «АЙДА» ДЗЗД | АБ АД притежава 60% |
| КОНСОРЦИУМ ПЪТИЩА-I ДЗЗД | АБ АД притежава 50% |
| КОНСОРЦИУМ ВОДСТРОЙ ДЗЗД | АБ АД притежава 60% |

17.3. 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>2008</i> | <i>2007</i> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| <i>Доставки от свързани лица</i> | | |
| Аква 3 ООД | 300 | 322 |

| | <i>2008</i> | <i>2007</i> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| <i>Вземания от свързани лица</i> | | |
| Аква 3 ООД | - | 85 |

Възнаграждения на ключовия управленски персонал:

| | <i>2008</i> | <i>2007</i> |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Възнаграждения | 75 | 79 |

18. 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 баланса са както следва:

| 31 декември 2008г. | На виждане | до 1 м. | 1-3 м. | 3-6 м. | 6-12 м. | Общо |
|--|------------|------------|---------|------------|-----------|------------|
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| Финансови активи | | | | | | |
| Парични средства и парични еквиваленти | 93 | 800 | - | - | - | 893 |
| Вземания и други активи | - | - | - | - | - | - |
| | 93 | 800 | - | - | - | 893 |
| Финансови пасиви | | | | | | |
| Текущи задължения | - | - | - | 105 | 10 | 115 |
| | - | - | - | 105 | 10 | 115 |

| 31 декември 2007г. | На виждане | до 1 м. | 1-3 м. | 3-6 м. | 6-12 м. | Общо |
|--|------------|------------|---------|---------|---------|------------|
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| Финансови активи | | | | | | |
| Парични средства и парични еквиваленти | 56 | - | - | - | - | 56 |
| Вземания и други активи | - | 198 | - | - | - | 198 |
| | 56 | 198 | - | - | - | 254 |
| Финансови пасиви | | | | | | |
| Текущи задължения | - | 276 | - | - | - | 276 |
| | - | 276 | - | - | - | 276 |

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези 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 баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.