

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ НА "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2011 Г.**

## **1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ**

"РОЙ Пропърти Фънд" АДСИЦ е учредено на 20 декември 2006 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кораб планина" № 27А, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 1638/2007г, от 16.02.2007 г.

"РОЙ Пропърти Фънд" АДСИЦ с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти)

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2011 членове на Съвета на директорите са: Васил Мирчев, Атанас Табов и Станимир Зашев.

## **2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г. и Постановление № 207/07.08.2006г. на МС, на територията на Република България действат

Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Ръководството представя годишния финансов отчет към 31 Декември 2011 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз

### **Счетоводна конвенция**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

### **Приблизителни оценки**

При изготвяне на финансовия отчет се използват приблизителни оценки и предположения на ръководството на дружеството, които рефлектират върху стойността на представените в отчета приходи и разходи, активи и пасиви. Фактическите резултати могат да се различават от приблизителните оценки.

## **3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

### **Отчетна валута**

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева. Финансовите отчети са представени в хиляди български лева (BGN).

### **Признаване на приходите и разходите (МСС 18)**

**Оценка на приходите** - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти. Текущите и авансови плащания от клиенти не отразяват извършените услуги. Основните приходи на Дружеството са от преоценки на инвестиционните имоти до справедлива стойност и приходи от лихви. Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането ѝ.

**Разходите** се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за всеобхватия доход, обхващайки целия период до края на финансовия период. Основните разходи на дружеството са формирани и отчетени по икономически елементи:

- разходи за обслужване дружество
- разходи за административни такси
- разходи за други външни услуги
- заплати и осигуровки на персонал по трудов договор и договор за управление

### **Ефекти от промяна във валутните курсове (МСС 21)**

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс на БНБ между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

Всички курсови разлики, възникващи при уреждане на парични позиции, различни от тези, при които са били заведени първоначално през периода произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват текущо в Отчета за всеобхватния доход.

### **Сделки със свързани лица (МСС 24)**

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

### **Дълготрайни материални активи (МСС 16)**

Дълготрайните се оценяват по цена на придобиване, включваща закупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива в състояние, необходимо за неговата експлоатация.

След признаването като актив, всяка позиция от имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчита по нейната цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубата от обезценка.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива, когато Дружеството е вероятно да има икономически изгоди от актива, надвишаващи първоначалното им оценяване. Всички други последващи разходи се признават като разход, през периода, в който са възникнали. Амортизацията на активите се начислява като се използва линейния метод върху оценения полезен живот. Избраният праг на същественоост за активите на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. В случаите на отделно придобиване тя е равна на тяхната покупна цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. След първоначалното признаване на нематериален актив, той се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и всякакви натрупани загуби от обесняване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за приходи и разходи в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди или когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези два случая разходите се добавят към същественоостта на актива.

Амортизацията се начислява, като се използва линейния метод върху оценения полезен срок на годността на отделните активи.

Избраният праг на същественоост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Прилагат се следните амортизационни норми:

Уебсайт - 15%

#### Паричните средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват парични средства в брой, парични средства по разплащателни ометки и сročни депозити с падеж до три месеца към датата на отчета.

Паричните средства във функционална валута са оценени по номинална стойност.

#### Задължения

Задълженията на Дружеството са представени в баланса по стойността на тяхното възникване.

#### Инвестиционни имоти (МСС 40)

При придобиване, инвестиционните имоти се оценяват по метода на цена на придобиване, който включва покупната цена и всички разходи направени във връзка със закупуването им.

Последващите разходи се капитализират само, когато предприятието може да извлече бъдеща икономическа изгода от това.

Последващата оценка на инвестиционните имоти е по справедлива стойност, определена към датата на отчета за финансовото състояние от независим лицензиран оценител.

#### Данъци

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане лицензираните дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък и разпределят 90 на сто от печалбата определена в чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ, за финансовата година като дивидент.

#### 4. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

	Инвестиционни имоти	Разходи за придобиване на ДМА	Нематериални активи	Общо
<b>Отчетна стойност</b>				
Към 01.01.2010	153	1	3	157
Придобити	-	8		8
Към 31.12.2010	<b>153</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>165</b>
Преоценки през периода 2010	<b>31</b>			<b>31</b>
<b>Балансова стойност</b>				
Към 31.12.2010	<b>184</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>196</b>
<b>Отчетна стойност</b>				
Към 01.01.2011	153	9	3	165
Придобити	-	42		42
Към 31.12.2011	<b>153</b>	<b>51</b>	<b>3</b>	<b>207</b>
Амортизация за периода 2011			<b>1</b>	<b>1</b>
Преоценки през периода 2011	<b>20</b>			<b>20</b>
<b>Балансова стойност</b>				
Към 31.12.2011	<b>204</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>257</b>

Към 31.12.2011 г. Дружеството притежава земеделска земя, чиято справедлива стойност възлиза на 204 хил. лв.

Справедливата стойност е определена по метода на пазарните сравнения от независим лицензиран оценител.

През 2011 г. е променено юридическото значение на част от земите, притежавани от дружеството.

## 5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Парични средства в каса	<u>2</u>	<u>3</u>
- в лева	2	3
Парични средства по разплащателни сметки	<u>164</u>	<u>250</u>
- в лева	164	250
<b>Общо:</b>	<b><u>166</u></b>	<b><u>253</u></b>

## 6. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Предоставени аванси	<u>74</u>	<u>74</u>
ДДС за възстановяване	<u>7</u>	<u>74</u>
<b>Общо:</b>	<b><u>81</u></b>	<b><u>74</u></b>

## 7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Основният капитал е в размер на 616250.00 лв., разпределен в 616250 бр. обикновени акции с номинал 1 лв.

През периода няма промяна в размера на основния капитал и акционерите.

## 8. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Задължения към персонала	<u>12</u>	<u>8</u>
Задължения към доставчици и клиенти	<u>25</u>	<u>24</u>
Други задължения	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>общо:</b>	<b><u>39</u></b>	<b><u>34</u></b>

## 9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Разходи за външни услуги	<u>(39)</u>	<u>(41)</u>
Разходи за вознаграждения	<u>(5)</u>	<u>(4)</u>
<b>общо:</b>	<b><u>(44)</u></b>	<b><u>(45)</u></b>

Разходите за одит са в размер на 1 хил. лв.

## 10. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Приходи от лихви по депозитни сметки		<u>9</u>
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	<u>20</u>	<u>31</u>
Други финансови приходи		<u>(1)</u>
<b>общо:</b>	<b><u>20</u></b>	<b><u>39</u></b>

## 11. ДАЊЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО Лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

## 12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Няма значими събития настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на отчета за финансовото състояние, които да променят финансовите отчети към 31.12.2011 г.

## 13. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Главен счетоводител:  
Милка Петкова  
"ИГА Холд" АД  
София  
28.02.2012 г.

Изпълнителен директор

Станмир Зашев