

**“Ефектен унд Финанц - Имоти” АДСИЦ – гр.София**

**Финансов отчет  
за годината приключваща на  
31 декември 2008 година  
изготвен в съответствие с изискванията на МСС**

**Отчет за доходите**

Към 31 декември 2008 година

В хиляди лева

	Бележка	31.12.2008	31.12.2007
<b>Приходи от дейността</b>			
<b>Разходи за дейността</b>			
Административни и управленски разходи		(48)	(27)
Загуба от оперативна дейност		(48)	(27)
Нетни финансови приходи/(разходи)		(2)	1
Загуба за периода		(50)	(26)

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки към него, представляващи неразделна част от Годишния финансов отчет.

Гл. счетоводител:

Лив. Чипова

Изп. директор:

С. Балабанова



Отчет за промените в капитала

В милиони лева

	Акционерен капитал	Обратно изк. акции	Фонд резервен	Процентен резерв	Неразпределена печалба/(загуба)	Общо
Баланс към 1 януари 2007	650					650
Печалба от минали години						
Печалба/загуби за 2007 година					(26)	(26)
Корекция отсрочени дан. задължения от промяна дан. ставка						
Процентен резерв на отписани ИМСО						
Баланс на 31 декември 2007	650				(26)	624
Баланс на 1 януари 2008	650				(26)	624
Печалба от минали години						
Процентен резерв				104		104
Текущ финансов резултат					(50)	(50)
Баланс на 31.12.2008	650			104	(76)	678

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с доводените безпекки към него, представяващи неразделна част от Годишния финансов отчет.

Гл. счетоводител:

/Ив. Чирова

Изп. директор:

/С. Балабанова



**Счетоводен баланс**

Към 31 декември 2008 година

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2008	31 декември 2007
<b>Активи</b>			
Дълготрайни материални активи		590	
<b>Обща сума на дълготрайните активи</b>		<u>590</u>	<u>          </u>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания		106	
Парични средства		18	630
<b>Обща сума на текущите активи</b>		<u>124</u>	<u>630</u>
<b>Общо активи</b>		<u>714</u>	<u>630</u>
<b>Капитал</b>			
Акционерен капитал		650	650
Процентен резерв		104	
Загуби от минали години		(26)	
Текущ резултат		<u>(50)</u>	<u>(26)</u>
<b>Обща сума на капитал</b>		<u>678</u>	<u>624</u>
Търговски и други задължения		36	6
<b>Обща сума на краткосрочните задължения</b>		<u>36</u>	<u>6</u>
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<u>714</u>	<u>630</u>

Счетоводният баланс следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки към него, представяващи неразделна част от Годишния финансов отчет.

Гл. счетоводител:

Ив. Чипова

Изп. директор:

С. Балабанова



Отчет за паричния поток  
към 31 Декември 2008г.

	Бел.	31.12.2008	31.12.2007
<b>Основна дейност</b>			
Парични постъпления от клиенти		(7)	(20)
Плащания на доставчици			
Плащания свързани с трудови правоотношения		(14)	
Парични постъпления от валутни курсови разлики			
Плащания за валутни курсови разлики			
Други постъпления от основна дейност			166
Други плащания от основна дейност		(5)	(166)
<b>Парични постъпления от основна дейност</b>			
Получени /платени/ данъци от основна дейност			
<b>Нетен паричен поток от основна дейност</b>		(26)	(20)
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Закупуване на имоти, машини, съоръжения		(584)	
Постъпления, свързани с краткосрочни финансови активи			
Плащания, свързани с краткосрочни финансови активи			
Постъпления /плащания/ свързани с дялове в дъщерни предприятия			
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		(584)	
<b>Финансова дейност</b>			
Постъпления от емитиране и обратно придобиване на ценни книжи			650
Постъпления /плащания/ по облигационен заем			
Постъпления от кредити			
Плащания по кредити			
Плащания между свързани лица			
Постъпления /плащания/ по лихви, комисионни и др		(2)	
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>			650
Нетно увеличение /намаление/ на паричните средства и еквиваленти		(612)	630
Парични средства и еквиваленти в началото на периода		630	
<b>Парични средства и еквиваленти в края на периода</b>		18	630
в т.ч. Други парични еквиваленти		1	

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки към него, представляващи неразделна част от Годишния финансов отчет

Гл. счетоводител:

/Ив. Чилова

Изп. директор:

/С. Бабабанова



## Статут и предмет на дейност

Ефектен унд Финанц – имоти“ АДСИЦ е дружество регистрирано на 10.05.2007 г., с решение на СГС по фирмено дело №7110/2007г. със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цар Освободител“ №8А и предмет на дейност: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжки, в недвижими имоти /секуоритизация на 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 пролажбата им.

Дружеството е с капитал 500000 /петстотин хиляди/ лева, разпределен в 500000 /петстотин хиляди/ броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 /едни/ лев всяка една. Собственият капитал на дружеството в размер на 500000 лв. е изцяло внесен към датата на регистрацията и е разпределен както следва:

- Петър Кирилов Терзиев – 60%, равняващи се на 300000 лв.
- Ти Би Ай Динамик ДФ – 15%, равняващи се на 75000 лв.
- Ти Би Ай Хармония ДФ – 15%, равняващи се на 75000 лв.
- Ефектен унд Финанц София АД – 10%, равняващи се на 50000 лв.

Дружеството има Съвет на директорите в състав:

- Станислава Христова Балабанова – изпълнителен директорите
- Владимир Василев Кинов
- Венислав Филков Йорданов

С Решение №2 от 23.11.2007г. на Софийски градски съд е вписано увеличение капитала на дружеството от 500000 /петстотин хиляди/ лева на 650000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева, чрез издаване на нови 150000 /сто и петдесет хиляди/ обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 /едни/ лев всяка една. Разпределението на собствения капитал след неговото увеличение е както следва:

- Петър Кирилов Терзиев – 62.30%, равняващи се на 405000 лв.
- Ти Би Ай Динамик ДФ – 15%, равняващи се на 97000 лв.
- Ти Би Ай Хармония ДФ – 15%, равняващи се на 97000 лв.
- Ефектен унд Финанц София АД – 7.7%, равняващи се на 50000 лв.

На 22.01.2008г. Ефектен унд Финанц София изкупува акциите на Ти Би Ай Динамик ДФ и Ти Би Ай Хармония и разпределението на собствения капитал става както следва:

- Петър Кирилов Терзиев – 62.30%, равняващи се на 405000лв.
- Ефектен унд Финанц София АД – 37.69%, равняващи се на 245000лв.

На 17.11.2008г. Петър Кирилов Терзиев и Ефектен унд Финанц София продават акциите си на Петрол АД в разпределението на собствения капитал става както следва:

- Петрол АД – 100%, равняващи се на 650 000 лв.

Дружеството е създадено за срок от 7 /седем/ години.

## Общи положения

“Ефектен унд Финанц – имоти“ АДСИЦ води текущо своето счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското счетоводно и търговско законодателство и Международните счетоводни стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. База за изготвяне на годишният финансов отчет към 31.12.2008 год. са салдата и оборотите по счетоводните сметки, водени от дружеството.

Счетоводното отчитане в “Ефектен унд Финанц – Имоти“ АДСИЦ се извършва с помощта на програмен

продукт "Санта", разработен от "Вигософт" ООД, гр. Пловдив.

Настоящият Годишния финансов отчет е изготвен при спазване на следните принципи:

- Текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства.
- Действащо предприятие - дружеството е действащо и ще остане такова, съгласно определения срок в Решението за регистрацията.
- Предпазливост – оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очаквани те евентуални загуби при счетоводно третиране на стопанските операции, с цел получаване на действителен финансов резултат.
- Съпоставимост между приходите и разходите – разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност, се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване.
- Предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма.
- Запазване счетоводната политика от предходния отчетен период – постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди.
- Независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс.

Основният капитал в размер на 650 000 лв., като са внесени 100% от него.

Финансовият резултат на "Ефектен унд Финанс – имоти" АДСИЦ към 31.12.2008г. е загуба в размер на 50 хиляди лв. и е резултат от извършените необходимо присъщи разходи за периода до 31.12.2008г. Собственият капитал към 31.12.2008г. е 678 хиляди лв.

### 1. Административни и управленски разходи

<i>В хиляди лева</i>	31 Декември 2008	31 Декември 2007
Разходи за материали		1
Разходи за външни услуги	7	14
Разходи за заплати	36	4
Разходи за социални осигуровки	3	2
Други разходи	2	6
	<u>48</u>	<u>27</u>

### 2. Нетни финансови разходи

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2008	31 декември 2007
Приходи/(разходи) за лихви, нетно	(2)	1
	<u>(2)</u>	<u>1</u>

### 3. Парични средства

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2008	31 декември 2007
Парични средства в каса	10	23

Парични средства по банкови сметки	7	605
Парични средства общо	17	630
Парични средства и парични еквиваленти посочени в Отчет за паричен поток	1	2

#### 4. Акционерен капитал и резерви

##### *Акционерен (основен) капитал*

<i>В брой акции</i>	Регистрирани поименни акции	
	31 декември 2008	31 декември 2007 година
Издадени	650	650
Издадени към 31 декември 2008 – напълно изплатени	650	650

##### *Акционери*

Петрол АД притежава 650 000бр.акции, равняващи се на 100% от капитала

#### 5. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	31 Декември 2008	31 декември 2007
Задължения към персонала	6	2
Задължения към общественото осигуряване	6	4
	6	6

#### 6. Пазарен риск

Пазарният риск е свързан с вероятността инвестицията на намалее поради движението на пазарни фактори-цени, валутни курсове, лихи и други. Пазарните цени могат да варират, поради възникналите промени в икономиката и пазарната среда, търсенето и предлагането на съответните имоти. Във връзка с изложеното и закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е извършило преоценка на инвестиционния си имот-нива в с.Разлог. Стойността му е увеличена с 104хил.лв.заделени в преоценен резерв.

#### 7. Транзакции с директори и служители с контролни функции

Дружеството също така има отношение на свързано лице с директори и служители с контролни функции. Общата сума на начислените възнаграждения, включени в разходите за персонала е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2008	31 декември 2007 година
Възнаграждения на Управителен съвет, НС и изп. директори	8	4
Възнаграждения и социални осигуровки на изпълнителните директори	1	2
	9	6



Начислено възнаграждени на одитора с 1 хил.лв.

8. **Събития след датата на баланса**

Не са настъпили събития след датата на баланса, които да са от съществено значение за имуществото и финансово състояние на дружеството.