АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2010

Съдържание

Обща информация i
Доклад за дейността ii
Отчет за за всеобхватния доход 1
Отчет за финансовото състояние 2
Отчет за промените в собствения капитал 3
Отчет за паричните потоци 4
Пояснителни бележки 5

Управители

Ангел Гяуров
Христо Москов
Джей Джонстън
Хорхе Родригез
Присила Пачеко

Адрес

Бизнес парк София
сграда 8А
Младост 4
1766 София,
България

Правни консултации

Мариана Тодорова

Обслужваща банка

Уникредит Булбанк

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2010г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД („Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър на 1 декември 2009 г. в съответствие с Търговския закон на Република България.
Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ж.к. Младост 4, ул.Бизнесе парк София, сгр.8А, ет.7.
Основната дейност на Дружеството е управление на недвижими имоти.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЕКУЩИЯ ПЕРИОД

През 2010 г. Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД управлява комплекс „Бизнес парк София", София, България.

Балансовата стойност към 31 декември 2010 г. на дълготрайните активи на Дружеството е 139 хиляди лв.

През 2010 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 4,102 хил.лв.

Съгласно Отчета за всеобхватен доход за годината приключваща на 31 декември 2010 г. счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с корпоративен данък е печалба в размер на 983 хил.лв., а след облагане с данъци е 887 хил.лв.
Към 31 декември 2010 г. Дружеството има договор за заем от свързано лице с цел финансиране на дейността си.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Дружеството е с капитал 5 хил.лв., разпределен в 500 дяла по десет лв. номинална стойност всеки. Към 31 декември 2010г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е Арко риъл естейт мениджмънт Лтд., Малта.

ИНВЕСТИЦИИ

Към 31 декември 2010г. Дружеството няма участия в други дружества.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Както и през 2010, усилията на ръководството през 2011г. са насочени към успешното управление на проект „Бизнес парк София".

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Към 31 декември 2010г. Дружеството няма клонове.

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2010г. Дружеството се управлява и представлява поотделно от Ангел Гяуров, Джей Джонстън, Христо Москов, Хорхе Родригез и Присила Пачеко.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2010г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ангел Гяуров

Управител
Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД

Гр. София
31 Март 2011г.

АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

	Бележки	2010	2009
Приходи от управление на имоти	3	4,102	-
Оперативни разходи	4	(2,668)	-
Разходи за материали		-	(3)
Резултат от оперативна деност (нетно)		**1,434**	**(3)**
Административни разходи	5	(426)	(13)
Други разходи		(18)	-
Други загуби (нетно)		**(444)**	**(13)**
Финансови разходи		(8)	(1)
Финансови приходи		1	-
Финансови разходи (нетно)		**(7)**	**(1)**
Печалба/загуба преди данъци		**983**	**(17)**
Разход за данък върху доходите		(96)	-
Печалба/загуба за годината		**887**	**(17)**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		**887**	**(17)**

Ангел Гяуров
Управител

Детелина Генова
Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 Март 2011 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2010 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2010	2009
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Имоти, машини и съоръжения	6	110	24
Нематериални активи	7	29	31
Разходи за бъдещи периоди		2	-
Общо дълготрайни активи		**141**	**55**
Краткотрайни активи			
Материални запаси		-	5
Търговски и други вземания	8	23	136
Вземания от свързани лица	8,13	882	
Разходи за бъдещи периоди		1	1
Парични средства и парични еквиваленти	9	254	45
Общо краткотрайни активи		**1,160**	**186**
ОБЩО АКТИВИ		**1,301**	**242**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10	5	5
Натрупани печалби/загуби		870	(17)
Общо капитал		**875**	**(12)**
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от свързани лица	11	242	235
Общо дългосрочни пасиви		**242**	**235**
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	12	184	19
Общо краткосрочни пасиви		**184**	**19**
Общо пасиви		**426**	**254**
ОБЩО АКТИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		**1,301**	**242**

Ангел Гяуров
Управител

Детелина Генова
Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 Март 2011 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
Към 31 декември 2010 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал (Бележка 8)	Натрупана печалба/загуба	Общо
На 1 януари 2009 г.	-	-	-
Регистриран капитал	5	-	5
Загуба за годината	-	(17)	(17)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	**5**	**(17)**	**(12)**
На 31 декември 2009 г.	**5**	**(17)**	**(12)**
На 1 януари 2010 г.	5	(17)	(12)
Печалба за годината	-	887	887
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	**5**	**870**	**875**
На 31 декември 2010 г.	**5**	**870**	**875**

Ангел Гяуров
Управител

Детелина Генова
Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 Март 2011 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2010	2009
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		3,948	-
Плащания към доставчици и персонал		(3,185)	(139)
Плащане на ДДС		(303)	-
Други плащания		(252)	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**208**	**(139)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на имоти, машини и съоръжения		-	(56)
Получени лихви		1	-
Нетни парични потоци инвестиционна дейност		**1**	**(56)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от получени заеми		-	235
Постъпления от регистриран капитал		-	5
Нетни парични потоци от финансова дейност		-	**240**
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		209	45
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		45	-
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	7	**254**	**45**

Ангел Гяуров
Управител

Детелина Генова
Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 Март 2011 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

1. Обща информация

Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД ("Дружеството" или "Арко") е дружество с ограничена отговорност. Дружеството е с адрес сграда 8А, комплекс Бизнес парк София, София, България и е регистрирано в Търговския регистър на 1 декември 2009 г.

Финансовия отчет на Арко за годината, приключваща на 31 декември 2010 е одобрен за издаване съгласно Решение на Управителя от 31 март 2011 г. Този финансов отчет подлежи на одобрение от едноличния собственик.

Основната дейност на Дружеството включва управлениена на недвижими имоти.

Пряк едноличен собственик на Дружеството е Арко риъл естейт Малта, Лтд, Малта. Крайната компания-майка на Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови.

1.2.1. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, публикувани от Международната комисия за счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са влезли в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2010:

- МСФО 1 (ревизиран) Прилагане за първи път на МСФО, приет от ЕС на 25 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- МСФО 3 (ревизиран) Бизнес комбинации, приет от ЕС на 3 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Допълнителни условия за освобождаване на дружества, прилагащи МСФО за първи път, приети от ЕС на 23 Юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на МСФО 2 Плащане на базата на акции - групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства, приети от ЕС на 23 Март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети, приети от ЕС на 3 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване относно позиции, отговарящи на критериите да бъдат определени като позиции за хеджиране, приети от ЕС на 15 Септември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- Изменения на редица стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2009)", произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 16 Април 2009, приет от ЕС на 23 Март 2010 (МСФО 2, МСФО 5, МСФО 8, МСС 1, МСС 7, МСС 17, МСС 18, МСС 36, МСС 38, МСС 39, КРМСФО 9 и КРМСФО 16), с цел основно отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 23 Март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2010);
- КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги, приет от ЕС на 25 Март 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 30 март 2009);
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот, приет от ЕС на 22 Юли 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, приет от ЕС на 4 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- КРМСФО 17 Разпределения на непарични активи на собствениците, приет от ЕС на 26 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009);
- КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти, приет от ЕС на 27 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството (Ако се налагат промени, всички изисквания на МСС 8, параграф 28, трябва да бъдат приложени).

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица – опростяване на изискванията за оповестяване за държавни предприятия и разясняване на определението за свързано лице, приети от ЕС на 19 Юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2011);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: „Представяне" - отчитане на емисии на права, приети от ЕС на 23 Декември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Февруари 2010);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Ограничени условия за освобождаване от изискванията на МСФО 7 за оповестяване на сравнителна информация от дружествата, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 30 Юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Юли 2010);
- Изменения на КРМСФО 14 МСС 19 - Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие – Предплащане на минимално изискване за финансиране, приети от ЕС на 19 Юли 2010 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година);
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти, приет от ЕС на 23 Юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1юли 2010).

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила *(Ако Дружеството избере по-ранно прилагане на тези стандарти, изменения и разяснения всички изисквания на МСС 8, параграф 28, трябва да бъдат приложени).* Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовият отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане *(Ако ефектът от прилагането на някой от стандартите, измененията или разясненията се очаква да бъде съществен, то това следва да се оповести, като се посочи съответния стандарт или разяснение).*

2.2.Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Юли 2011);
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – трансфериране на финансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Юли 2011);
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода - отсрочени данъци: възстановимост на активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Януари 2012);
- Изменения на различни стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2010)" произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 6 Май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката (повечето изменения са приложими за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2011).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане, *с изключение на следния стандарт, който би могъл да има съществен ефект върху отчета:*

- *МСФО 9 Финансови инструменти, който използва един метод за определяне дали финансовият актив е оценен по амортизирана или по справедлива стойност, заместващи множеството различни правила в МСС 39. Подходът в МСФО 9 се базира на начина, по който Дружеството управлява финансовите си инструменти (бизнес модел) и специфичните парични потоци за финансовите активи. Новият стандарт също така изисква използването на един метод за обезценка, заместващи различните методи в МСС 39.*

В същото време, отчитането на хеджирането отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.3. Счетоводна политика

2.3.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.3. Счетоводна политика (продължение)

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

2.3.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети".

2.3.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката. Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

2.3.4. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

2.3.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за всеобхватен доход.

2.3.6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се оценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

2.3.6. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и оборудване 3-5 години
- Компютри 2 години
- Други 6.7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за доходите на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

2.3.7. Нематериални активи

Нематериалните активи включват права върху собственост, софтуерни лицензи и разходи за придобиване на нематериални активи. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се оценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включват в отчета за всеобхватен доход.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за доходите на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи".

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

2.3.8. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

2.3.8. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения (продължение)

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

2.3.9. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

2.3.9.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

2.3.9.1. Финансови активи (продължение)

Материални вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

2.3.9.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми и търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, 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. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските заеми са взети с цел дългосрочно или краткосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението, когато ефектът от дисконтирането е материален.

2.3.10. Материални запаси

Материалните запаси включват материали и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката.

При продажба на материалните запаси, балансовата им стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

2.3.11. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени срещу бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

2.3.12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

2.3.13. Собствен капитал

Регистрираният капитал представлява стойността на издадените и платени акции от едноличния собственик. Всички постъпления над регистрирания капитал се отчитат като премии.

2.3.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

2.3.15. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 2.2.16.

2.3.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

2.3.16.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 2.2.8).

2.3.16.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2010 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

3.Приходи от управление на имоти

	2010	2009
Приходи от управление на недвижими имоти	4,101	-
Други	1	-
	4,102	-

4. Оперативни разходи

	2010	2009
Разходи за фасилити мениджмънт	(1,662)	-
Разходи за заплати	(1,006)	-
	(2,668)	-

5. Административни разходи

	2010	2009
Общоадминистративни разходи	(245)	-
Амортизация	(73)	-
Разходи за офис обзавеждане	(48)	-
Поддръжка на компютърна мрежа и софтуер	(60)	-
Правни услуги	-	(9)
Други	-	(4)
	(426)	**(13)**

6. Имоти, машини и съоръжения

	Стопански инвентар	Моторни превозни средства	Компютри и офисно оборудване	Общо
Отчетна стойност				
На 1 януари 2009 г.	-	-	-	-
Придобити	10	14	-	24
На 31 декември 2009 г.	**10**	**14**	**-**	**24**
На 1 януари 2010 г.	10	14	-	24
Придобити	31	-	101	132
На 31 декември 2010 г.	**41**	**14**	**101**	**156**
Амортизация и обезценка				
На 1 януари 2009 г.	-	-	-	-
Начислена амортизация за годината	-	-	-	-
На 31 декември 2009 г.	**-**	**-**	**-**	**-**
На 1 януари 2010 г.	-	-	-	-
Начислена амортизация за годината	6	4	36	46
На 31 декември 2010 г.	**6**	**4**	**36**	**46**
Балансова стойност				
На 31 декември 2009 г.	**10**	**14**	**-**	**24**
На 31 декември 2010г.	**35**	**10**	**65**	**110**

7. Нематериални активи

	Софтуер	Общо
Отчетна стойност		
На 1 януари 2009 г.	-	-
Придобити	31	31
На 31 декември 2009 г.	**31**	**31**
На 1 януари 2010 г.	31	31
Придобити	25	25
На 31 декември 2010 г.	**56**	**56**
Амортизация и обезценка		
На 1 януари 2009 г.	-	-
Начислена амортизация за годината	-	-
На 31 декември 2009 г.	**-**	**-**
На 1 януари 2010 г.	-	-
Начислена амортизация за годината	27	27
На 31 декември 2010 г.	**27**	**27**
Балансова стойност		
На 31 декември 2009 г.	**31**	**31**
На 31 декември 2010 г.	**29**	**29**

8. Търговски и други вземания и вземания от свързани лица

	2010	2009
Платени аванси	-	104
Вземания от свързани лица	882	-
ДДС вземане	22	32
Търговски вземания	1	-
	905	**136**

Към 31 декември 2010г. и 2009г. възрастовият анализ на вземанията от трети лица и свързани лица е както следва:

			Просрочени, но необезценени				
	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2010	**905**	638		267	-	-	-
2009	**136**	136	-	-	-	-	-

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2010	2009
Парични средства в брой	3	2
Парични средства в банкови сметки	251	43
	254	**45**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на лихвените проценти по банкови депозити.

10. Основен капитал

Към 31 декември 2010 г. и 2009 г. основният капитал на Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД е изцяло платен и се състои от 500 дяла с номинална стойност 10 лв. всеки на стойност 5 хиляди лв.. Едноличният собственик на капитала е Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд., Малта.

11. Получени лихвоносни заеми от свързани лица

Условия и погасителен план

На 30 ноември 2009 г., Дружеството получава заем от свързано лице при следните условия:

- Договорена сума: 293 хиляди лв. (150 хиляди евро)
- Усвоена сума: 235 хиляди лв. (120 хиляди евро)
- Непогасена част от заема към 31 декември 2010 г. – 242 хиляди лв. Начислената лихва в размер на 7 хил.лв. е капитализирана на 31 декември 2010;
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: Фиксиран на 2.8 %;
- Падеж: 30 ноември 2014.

Погасителният план на заема е както следва:

	Общо	По-малко от 1 година	1-2 години	2-5 години	Над 5 години
Към 31 декември 2010					
Заеми от свързани лица	242	-	-	242	-
	242	-	-	242	-
Към 31 декември 2009					
Заеми от свързани лица	235	-	235	-	-
	235	-	235	-	-

12. Търговски и други задължения

	2010	2009
Търговски задължения	73	10
Задължения за данъци	1	1
Корпоративен данък за внасяне	96	-
Търговски задължения към свързани лица (Бележка 13)	14	9
	184	19

Търговските задължения не са лихвоносни и обикновено, са със срок на плащане от пет дни.

13. Оповестявания на свързани лица

Крайна компания-майка

Към 31 декември 2010 г., крайната компания на Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД е Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд., Каймански острови. Не са осъществени сделки между Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД и крайната компания майка.

Междинна компания-майка

Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд. е едноличен собственик на Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд., Малта (прекият собственик на Арко).

Пряк едноличен собственик

Прекият собственик на Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД е Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд., Малта

Други свързани лица

Бизнес парк София 2 ЕООД, БПС 14 ЕООД, София шелтър пропъртиз ЕООД и Бизнес парк София ЕООД са свързани лица, тъй като са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови.

Транзакциите между свързани лица за отчетния период са са както следва:

		Разходи за лихви	Дължими суми на свързани лица
Заеми от / на свързани лица			
Междинна компания-майка			
Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд. Лтд., Малта	2010	7	242
Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд. Лтд., Малта	2009	-	235
	2010	7	242
	2009	-	235

Подробности за заема от свързано лице са представени в Бележка 11.

13. Оповестявания на свързани лица (продължение)

Продажби / покупки от свързани лица		Продажби на свързани лица	Покупки от свързани лица	Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Крайна компания-майка					
Арко Капитал Корпорейшън Лтд.	2010	-	-	-	9
Арко Капитал Корпорейшън Лтд.	2009	-	9	-	9
Други свързани лица					
Бизнес парк София ЕООД	2010	3,034	34	699	-
Бизнес парк София ЕООД	2009	-	-	-	-
БПС 14 ЕООД	2010	172	-	17	-
БПС 14 ЕООД	2009	-	-	-	-
Бизнес парк София 2 ЕООД	2010	875	162	170	1
Бизнес парк София 2 ЕООД	2009	-	-	-	-
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2010	29	-	-	4
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2009	-	-	-	-
	2010	**4,110**	**196**	**886**	**14**
	2009	**-**	**9**	**-**	**9**

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица се осъществяват по договорени цени.

За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции.

14. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми от свързазни лица. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Финансовите активи на Дружеството са парични средства и парични еквиваленти и търговски и други вземания.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са ликвиден риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, тъй като по отношение на краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви прилага фиксиран лихвен процент.

Кредитен риск

Кредитният риск, който възниква от финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2010 г. Кредитният риск се управлява на групово ниво.

14. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като основната част от вземанията и задълженията му са деноминирани в лева.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства. Дружеството цели постигане на гъвкавост и чрез използване на финансиране от свързани лица.

Таблицата по-долу представя матуритетната структура на финансовите пасиви на Дружеството към 31 декември, базирана на договорните недисконтирани плащания.

15. Лихвоносни заеми от свързани лица

	При поискване	По-малко от 3 месеца	3 до 12 месеца	1 до 5 години	> 5 години	Общо
2010	-	-	-	270	-	270
2009	-	-	-	270	-	270

Управление на капитала

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал, да разпредели или не дивиденти, по решение на едноличния собственик

16. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Ръководството на Групата счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, търговски и други вземания, лихвоносни заеми, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

17. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили съществени събития след края на отчетния период, които биха могли да коригират финансовите отчети.