

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ

\$АКТИВ®

До
акционерите
на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ“ АД
гр.Варна

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ“ АД - гр.Варна, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007г., отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството на предприятието. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумен степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни



Вярно с
ОРИГИНАЛА

оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Одиторско мнение

В резултат на това, удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на предприятието към 31 декември 2007 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Във връзка с оповестеното в т.25 от пояснителните приложения към финансовия отчет обръщаме внимание на следното обстоятелство:

През 2005г. "Месокомбинат София" ООД, придобива 61252 акции от капитала на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД при неговото учредяване с общ размер 1 000 хил.лв., състоящ се от 100 000 поименни безналични акции, всяка от които с номинална стойност 10лева. Участието на "Месокомбинат София" ООД в капитала на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД е чрез непарична дялова вноска, състояща се в правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в гр.Самоков с площ от 53047кв.м. ведно с всички изградени сгради и постройки върху имота.

По иск на Агенцията за държавни вземания с Решение от 06.06.2008г. на Софийския окръжен съд е обявена за недействителна по отношение на Държавата, направената от "Месокомбинат София" ООД непарична вноска в капитала на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД. Ръководството е на мнение, че при последващо обжалване на решението на Софийския окръжен съд ще бъде постигнат благоприятен изход за предприятието и предявеният иск на Агенцията за държавни вземания, потвърден като основателен с Решението от 06.06.2008г. ще бъде отхвърлен.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2007г. В резултат на това удостоверяваме, че представеният от ръководството доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет.

Специализирано одиторско предприятие
"АКТИВ" ООД



Регистриран одитор (диплом №0207): Надя Костова

Управител: Симеон Симов

Дата: 12.06.2008г.

гр.Варна, ул. "Дунав" №5
www.activ.bg

В я р н о с
ОРИГИНАЛА



ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

към 31 декември 2007г.
и 2006г.

Вярно с
ОРИГИНАЛА

A circular stamp of the company "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ" АД is visible, featuring a stylized logo and the text "PROPERTY investment". A large, handwritten signature in black ink is written over the stamp and the text "Вярно с ОРИГИНАЛА".

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годините, приключващи на 31 декември 2007г. и 2006г.

В хиляди лева

	Бележка	2007г.	2006г.
Приходи	1	388	832
Други приходи			
Промени в запасите от готова продукция и незавършено производство			
Използвани суровини, материали и консумативи	2	(2)	(2)
Разходи за персонала	3	(1)	
Разходи за амортизации	4	(23)	(15)
Доставени услуги	5	(151)	(673)
Други разходи	6	(1)	(17)
Продадени активи	9	(60)	(658)
Печалба от дейността		150	(533)
Нетни финансови приходи/разходи	7	450	662
Извънредни статии			
Печалба преди данъчно облагане		600	129
Разход за данък	8	10	9
Печалба след облагане с данъци		590	120

Доход на акция

17

5.90

1.20

Дата: 18.04.2008г.

Съставител: 

Изп. директор: 

/ Зорница Ботинова /

/ Добромир Андонов /

ЗАВЕРИЛ:

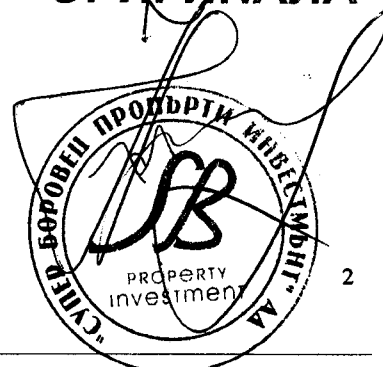
регистриран одитор № 0207

Надя Костова.

управител: Симеон Симов



**В я р н о с
ОРИГИНАЛА**



"СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ" АД

БАЛАНС

Към 31 декември 2007г. и 2006г.

В хиляди лева

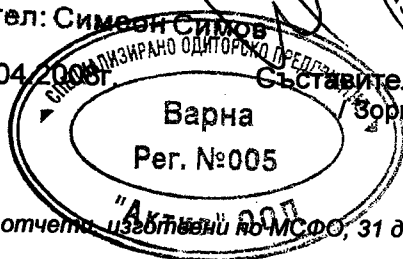
	Бележка	2007г.	2006г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоразения	9	13	74
Общо нетекущи активи		13	74
Текущи активи			
Материални запаси	10	22	22
Вземания от свързани лица	11, 24	484	959
Други търговски вземания	12	33	
Парични средства, част от инвестиционен портфейл	13	63	81
Пари и парични еквиваленти	14	11	133
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	15	1 645	1 238
Общо текущи активи		2 258	2 433
Общо АКТИВИ		2 271	2 507
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал и резерви			
Основен акционерен капитал	16, 17	1 000	1 000
Печалби/Загуби	18	684	94
Общо капитал и резерви		1 684	1 094
Нетекущи пасиви			
Пасиви по отсрочени данъци	19	19	9
Общо нетекущи пасиви		19	9
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	20, 24, 25	58	694
Задължения към финансови предприятия	21	504	
Получени аванси	22		705
Задължения за данъци	23	6	5
Общо текущи пасиви		568	1 404
ЗАВЕРИЛ:			
регистриран одитор № 0208			
Общо КАПИТАЛ И ПАСИВИ		2 271	2 507

управител: Симеон Симов

Дата: 18.04.2008г.

Съставител: Зорница Ботинова

Изп. директор: Добромир Андонов



**Вярно с
ОРИГИНАЛА**

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

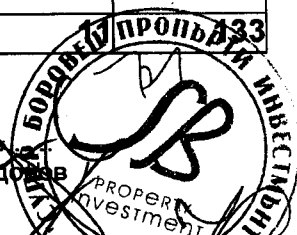
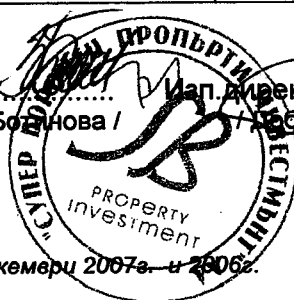
За годините, приключващи на 31 декември 2007г. и 2006г.

В хиляди лева

	Бележка	2007г.	2006г.
Основна дейност			
Получени аванси	22		705
Парични постъпления от клиенти		1295	
Парични плащания на доставчици на стоки и услуги		(837)	(151)
Парични потоци, свързани с трудови правоотношения		(2)	
Платени / възстановени данъци		(48)	(14)
Платени банкови комисионни		(2)	(1)
Нетен паричен поток от основна дейност		406	539
Инвестиционна дейност			
Парични плащания за придобиване на имоти, притежавани за продажба			(46)
Парични постъпления от продажбата на имоти, притежавани за продажба			850
Парични плащания за придобиване на дълготрайни активи		(21)	
Парични постъпления от продажба на дълготрайни активи		65	
Парични плащания за придобиване на капиталови или дългови инструменти на други предприятия		(711)	(1751)
Парични постъпления от продажбата на капиталови или дългови инструменти на други предприятия		793	791
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		126	(156)
Финансова дейност			
Парични потоци от емитиране на акции на предприятието			181
Парични постъпления от получени/предоставени заеми		635	475
Парични плащания от получени/предоставени заеми		(1246)	(907)
Платени лихви		(43)	
Нетен паричен поток от финансова дейност		(654)	(251)
Нетно увеличение /намаление на пари и парични еквиваленти		(122)	132
Пари и парични еквиваленти към 1 януари		133	1
ЗАВЕРИЛ:			
Пари и парични еквиваленти към 31 декември	14		133

Надя Костова:
управител: Симеон Симов
Дата: 18.04.2008г.

Съставител: Изп. директор:
Зорница Божанова / /



**Вярно с
ОРИГИНАЛА**

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИТЕ

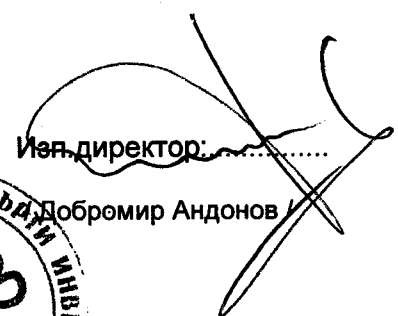
За годините, приключващи на 31 декември 2007г. и 2006г.

В хиляди лева

	Бележка	Регистриран капитал	Резерви	Печалби и загуби	Общо
Баланс към 31 декември 2005г.		819		(26)	793
Операции със собствениците на капитала		181			
Невнесен капитал					
Печалба/загуба за периода	18			94	
Баланс към 31 декември 2006г.		1000		94	1094
Операции със собствениците на капитала					
Печалба/загуба за периода	18			590	590
Баланс към 31 декември 2007г.		1000		684	1 684

Дата: 18.04.2008г.

Съставител: 

Изп. директор: 

Зорница Ботинова /

Добромир Андонов /

ЗАВЕРИЛ:

регистриран одитор № 0207

Надя Костова:

управител/  Симеон Симеонов



**В я р н о с
ОРИГИНАЛА**



ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

(представяват неразделна част от финансовите отчети)

Вярно с
ОРИГИНАЛА

A handwritten signature in black ink is written over the text 'Вярно с ОРИГИНАЛА'. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains the text 'СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ' АД around the perimeter and 'PROPERTY investment' in the center, with a stylized 'SB' logo.

А. СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

"СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ" е акционерно дружество, регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело № 3707/2005г. Седалището на дружеството е в Република България – гр. Варна. Адресът на управление е ул. Сан Стефано № 3.

Предмет на дейността на "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ" АД е: Производство, преработка и търговия със стоки и услуги в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионна и складова дейност; спедиционни и транспортни услуги; хотелиерски, туристически, рекламни информационни, програмни, импресарски услуги /след издаване на лиценз/; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба /след издаване на лиценз/;

По силата на сключен договор със "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД се статуира като "обслужващо дружество" по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) за "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, като извършва следните дейности:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите на АДСИЦ;
- дейност по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от АДСИЦ;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на АДСИЦ;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на АДСИЦ;
- извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

Акциите на Дружеството не се търгуват на Българската фондова борса.

Основни акционери на Дружеството са "ДМД Инвест" ООД – 38.75 % акционерен капитал и физически лица – 61.25 % акционерен капитал.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- 1) ДОБРОМИР СТЕФАНОВ АНДОНОВ – изпълнителен директор
- 2) ДИМИТЪР НИКОЛОВ ИЛИЕВ - член на Съвета на директорите
- 4) ДОБРОМИР СТЕФАНОВ АНДОНОВ – член на Съвета на директорите
- 5) ИВАЙЛО НИКОЛОВ КОЕВСКИ – член на Съвета на директорите

Коригираните финансови отчети, изготвени на 18.04.2008г. към финансови отчети, изготвени на 15.02.2008г. и одобрени от Съвета на директорите на 20.02.2008г., са повторно одобрени за издаване от Съвета на директорите на 21.04.2008г.

Б. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

(а) Изразяване на съответствие

Финансовите отчети са изготвени, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), вкл. Международните счетоводни стандарти (МСС), одобрени от Съвета за Международни счетоводни стандарти.

(б) База за изготвяне

Финансовите отчети се изготвят и представят в български лева, закръглени до хиляди. Те се изготвят при спазване на принципа на историческата цена, модифициран за определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност.

(в) Сравнителни данни

Сравнителната информация се рекласифицира с цел да се осигури сравнимост спрямо текущия период, като характерът, размерът и причините за рекласифицирането се оповестяват. Когато е

Финансови отчети, изготвени по МСФО, 31 декември 2007г. и 2006г.



практически невъзможно да се рекласифицират сравнителните данни, Дружеството оповестява причината за това и каква е същността на промените, които биха били направени, ако сумите бяха рекласифицирани.

(г) Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Изготвянето на финансов отчет по МСФО изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Реалните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки.

(д) Имоти, машини и съоръжения

*** Собствени активи**

Имоти, машини и съоръжения се класифицират като нетекущи активи, когато се държат от предприятието, за да се използват за производство или доставка на стоки или услуги, за отдаване под наем на други лица или за административни цели, очаква се да се използват през повече от един отчетен период, стойността им е надеждно изчислена и предприятието очаква да получи бъдещи икономически изгоди, свързани с тези активи.

Активи, чиято цена на придобиване е еквивалентна или надвишава 500 лв., се капитализират.

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалена с размера на начислената амортизация и признатата загуба от обезценка, т.е. по модела на цената на придобиване.

*** Последващи разходи**

Разходите за ежедневно обслужване на активи не се признават в балансовата им стойност, а се отчитат като текущи разходи в момента на извършването им. Това са предимно разходи за труд и консумативи и може да включват стойността на малки резервни части. Разходи, свързани с експлоатацията на активите се капитализират, когато отговарят на принципите за признаване като имоти, машини и съоръжения, посочени по – горе в предходната точка.

*** Амортизация**

Амортизацията се начислява в Отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините и съоръженията. Амортизацията на актив започва, когато той е налице за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Амортизирането на актива се преустановява на по – ранната от датата, на която активът е класифициран като държан за продажба и датата, на която активът е отписан. Амортизацията не се преустановява, когато активът остане в престои или се извади от активна употреба, освен ако активът е изцяло амортизиран.

Очакваните срокове на полезен живот за притежаваните от Дружеството активи са, както следва:

Компютърно оборудване

2 г.

*** Остатъчна стойност**

Дружеството е определило нулева остатъчна стойност на активите в употреба.

Към 31.12.2007 г. Дружество притежава като дълготраен актив компютърно оборудване, за който е начислена само счетоводна и данъчна амортизация.

(е) Имоти, притежавани за продажба

Като имоти притежавани за продажба се класифицират недвижими имоти, които са придобити от Дружеството изключително с цел последваща продажба в близко бъдеще.

След първоначално признаване същите се оценяват по по ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

Себестойността представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние.

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанска дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

Обезценката до нетна реализируема стойност се извършва на база на отделни позиции. При свързани позиции със сходно предназначение и крайна употреба обезценката се извършва по класификационни групи.

Приблизителното оценяване на нетната реализируема стойност се базира на най – сигурните съществуващи данни по време на съставяне на тази оценка според обема на имотите, който се очаква да бъде реализиран. Оценките отчитат колебанията в цените или разходите, които са в пряка връзка със събития, станали след приключване на периода дотолкова, доколкото тези събития потвърждават условия, съществуващи в края на периода.

Сумата на всяка обезценка до нетната реализируема стойност се признават като разходи за периода на възникване на условията за извършване на такава. Сумата на евентуалното обратно възстановяване на стойността на обезценката на материалните запаси, възникнала в резултат на увеличението на нетната реализируема стойност, се признава като намаление на сумата на признатите разходи през периода, през който възстановяването е възникнало.

(ж) Дългосрочни инвестиции

Инвестициите в дългосрочни финансови активи – акции се представят по метода на цената на придобиване (себестойността) - инвестицията първоначално се признава по цена на придобиване (себестойност). Приходи от инвестицията се признават единствено до степента, до която се получава разпределения от натрупаните печалби на предприятието, в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиването. Получени разпределения, надвишаващи тези печалби, се разглеждат като възстановяване на инвестицията и се признават като намаление на цената на придобиване (себестойността) на инвестиция.

(з) Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им е извършвана по метода на средно претеглената стойност. В края на годината ако има налични материални запаси, те се оценяват по по – ниската измежду нетната им продажна стойност и отчетната им стойност. Незавършеното производство се оценява по стойността на основните производствени разходи.

(и) Вземания от свързани лица

Вземанията от свързани лица се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загубите от обезценка.

(й) Други търговски вземания

Други търговски вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загубите от обезценка.

(к) Пари и парични еквиваленти

Парични средства са парични средства, налични в брой и депозити на виждане. Като парични еквиваленти се третират краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.



**В Я Н О С
ОРИГИНАЛА**

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

(л) Финансови активи

Като *финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата* се класифицират активи, държани за търгуване които:

- са придобити главно с намерение да бъдат продадени в близко бъдеще;
- са част от портфейл от разграничими финансови инструменти, които се управляват заедно и за които има доказателства за скорошен действителен модел на краткосрочна печалба.

Дружеството признава финансовите активи в баланса си, когато и само когато стане страна по договорните условия на актив, като ги оценява първоначално по справедлива стойност.

Последващата оценка на финансовите активи се извършва по справедлива стойност, без да се приспадат разходите по сделката, които биха се извършили при продажба или друг вид изваждане от употреба.

Печалбата или загубата, която възниква от промяна на справедливата стойност на финансовите активи, класифицирани като отчитани по справедлива стойност се признава в отчета за доходите.

При оценката на финансовите си активи Дружеството се позовава на пазарната цена публикувана в Бюлетина на "БФБ – София" АД.

(м) Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на материалните запаси и отсрочените данъчни активи се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са готови за използване, приблизителната оценка на възстановимата стойност на актива се прави на всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или група активи, генериращи парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включват в Отчета за доходите.

Възстановимата стойност на другите активи е по – високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент, отразяващ текущите оценки на пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск.

Загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност.

Загуба от обезценка се възстановява само до размер на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулираната амортизация в случай, че не е била признавана загубата от обезценка.

(н) Акционерен капитал

*** Акционерен капитал**

Акционерният капитал е представен по неговата историческа цена в деня на регистриране и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

*** Дивиденди**

Дивиденди се признават като задължение в периода, в който са декларирани.



**В Я Р И О С
ОРИГИНАЛА**

(о) Доходи на персонала

*** Планове за дефинирани вноски**

Правителството на Република България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в Отчета за доходите при тяхното възникване.

*** Платен годишен отпуск**

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им през изминалия отчетен период.

Към датата на текущия финансов отчет Дружеството е в трудови правоотношения с едно лице.

(п) Провизии

Провизия се признава в баланса, когато дружеството има правно или конструктивно задължения в резултат на минало събитие и има вероятност определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението. Провизията се оценя по най – добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

Към датата на баланса Дружеството не е признало провизии поради липса на условия за това.

(р) Задължения към свързани лица

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

(с) Задължения по получени аванси

Задълженията по получени аванси се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

(т) Приходи

Приходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централен курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите, свързани със сделки за извършване на услуги, се признават в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на счетоводния баланс, при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Етапът на завършеност на сделката се определя на база частта, която направените до момента разходи представляват от общия обем на предвидените разходи по сделката като само разходите, които отразяват извършените до момента услуги, се включват в направените до момента разходи и само разходите, които отразяват извършените услуги или тези, които ще бъдат извършени, се включват в общия обем на предвидените разходи по сделката.

Приходът, създаден от използването от други лица на лихвоносни активи на предприятието (т.е. приходът от лихви), възнаграждения за права и дивиденди, се признава по метода на ефективната лихва, когато:

- е вероятно предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката; и
- сумата на приходите може надеждно да бъде оценена.

Приходите от лихви за забавени плащания на клиенти се начисляват като финансов приход при ефективно плащане, поради съществена несигурност за възстановяване на дължимата стойност преди реалното заплащане.



(у) Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

(ф) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за доходите с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса.

Отсроченият данък се начислява като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсроченият данък за текущия период се определя като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса. Върху него рефлектират и промените в данъчните ставки за отделните отчетни периоди. Размерът на отсрочения данък, начислен за следващи отчетни периоди, е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила след датата на баланса.

Актив по отсрочени данъци се признава до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират, когато се отнасят до данъци върху печалбата, дължими на едни и същи данъчни власти и Дружеството възнамерява да уреди текущите данъчни пасиви и активи в нетен размер.

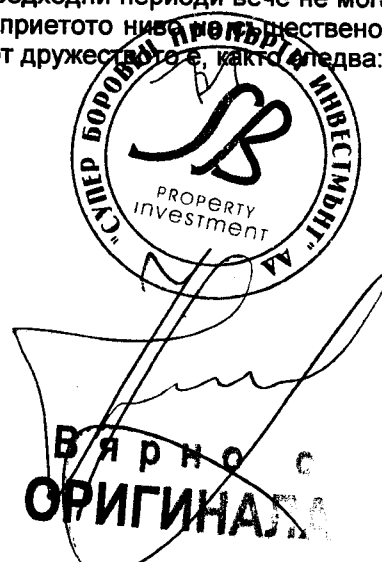
(х) Промени в счетоводната политика, корекция на грешки

В Дружеството не се третира като промяна на счетоводната политика:

- прилагане на счетоводна политика за операции, други събития или условия, които се различават по същество от предишните; и
- прилагане на нова счетоводна политика за операции, други събития или условия, които не са се случвали преди или са били незначителни.

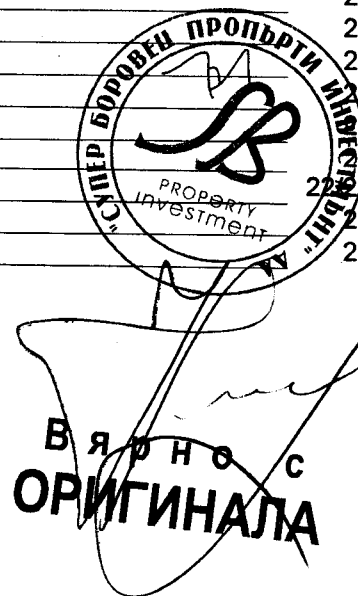
Като съществени се определят грешки, установени през текущия отчетен период, които са от такова значение, че финансовите отчети за един или повече предходни периоди вече не могат да се считат за достоверни към датата на тяхното издаване. Възприетото ниво на отговорност за третиране на една грешка като фундаментална, съблюдавано от дружеството е, както следва:

- над 5% от сумата на баланса;
- над 1.5% от сумата на приходите от дейността.



В. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

1	Приходи	14 стр.
2	Материали, консумативи	14 стр.
3	Разходи за персонала	15 стр.
4	Разходи за амортизации	15 стр.
5	Доставени услуги	15/16 стр.
6	Други разходи за дейността	16 стр.
7	Нетни финансови приходи/разходи	16 стр.
8	Разходи за данъци	16/17 стр.
9	Имоти, машини, съоръжения	17 стр.
10	Материални запаси	18 стр.
11	Вземания от свързани лица	18 стр.
12	Други търговски вземания	18 стр.
13	Парични средства, част от инвестиционен портфейл	18 стр.
14	Пари и парични еквиваленти	18 стр.
15	Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	19 стр.
16	Акционерен капитал	19 стр.
17	Доход на акция	19 стр.
18	Печалби / загуби	20 стр.
19	Отсрочени данъци	20/21 стр.
20	Задължения към свързани лица	21 стр.
21	Задължения към финансови предприятия	21 стр.
22	Задължения по получени аванси	21 стр.
23	Данъчни задължения	22 стр.
24	Свързани лица	22 стр.
25	Събития след датата на баланса	22 стр.
26	Дългосрочни инвестиции	22 стр.
27	Капитал	22/23 стр.
28	Рискове	23 стр.
29	Финансови показатели	23 стр.



1. Приходи

*** Приходи според техния характер**

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Приходи от продажба на услуги		
в т.ч. от:		
- управление на АДСИЦ	323	35
Други приходи		
в т.ч. от:		
- продажба на имоти, притежавани за продажба - сгради		329
- продажба на имоти, притежавани за продажба - земя		468
- продажба на автомобил	65	
Общо	388	832

*** Приходи по клиенти**

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Приходи от реализация на свързани лица	323	
Приходи от реализация на трети лица	65	832
Общо	388	832

2. Материали, консумативи

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Консумативи	2	
Общо	2	-



Финансови отчети, изготвени по МСФО, 31 декември 2007г. и 2006г.

**В Я р н о с
ОРИГИНАЛА**

3. Разходи за персонала

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Заплати и възнаграждения	1	
Разходи за социално и здравно осигуряване		
Разходи, свързани с платен годишен отпуск		
Общо	1	-

Дружеството е сключило трудов договор с едно лице на 01.12.2006г.

4. Разходи за амортизации

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Разходи за амортизация	23	15
Общо	23	15

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Амортизации на:		
Транспортни средства	15	15
Компютърно оборудване	8	
Общо	23	15

5. Доставени услуги

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Услуги по поддръжка и управление на недвижимите имоти	140	614
Инвестиционни консултации		32
Нотариални, съдебни и други административни такси		10
Комисионни за управление на инвестиционен портфейл	8	10

"СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ" АД

Експертни услуги	3	3
Други		4
Общо	151	673

6. Други разходи за дейността

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Непризнат данъчен кредит от ДДС		4
Платени такси МПС	1	
Платени местни данъци и такси по продажба на имоти, притежавани за продажба		13
Общо	1	17

7. Нетни финансови приходи / разходи

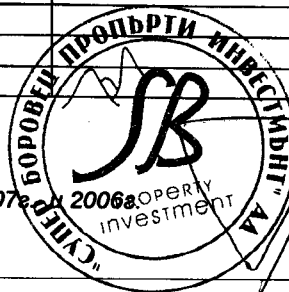
В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Разходи за банкови такси	(2)	(1)
Разходи за лихви, в т.ч.:	(58)	
- по сключени репо сделки /начислени и платени/	(54)	
- по сключени репо сделки / начислени, но неплатени/	(4)	
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(375)	(177)
Отрицателни разлики от преоценка на финансови активи инструменти	(583)	(69)
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	422	231
Положителни разлики от преоценка на финансови активи и инструменти	1 046	678
Общо	450	662

8. Разходи за данъци

В хиляди лева

	Годината, завършваща на 31 декември 2007г.	Годината, завършваща на 31 декември 2006г.
Текущ данък върху печалбата		-
Отсрочени данъци върху печалбата в т.ч.:		



“СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ” АД

свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	10	9
Ефект от по – ниските данъчни ставки		
Общо разходи за данъци, признати в Отчета за доходите	10	9

9. Имоти, машини, съоръжения

В хиляди лева

	Транспортни средства	Компютърно оборудване
<u>Отчетна стойност</u>		
Баланс към 1 януари 2007г.	89	0
Придобити активи		21
Отписани активи	89	
Баланс към 31 декември 2007г.	0	21
<u>Амортизация</u>		
Баланс към 1 януари 2007г.	15	0
Амортизация за годината	15	8
Амортизация на отписаните активи	30	
Баланс към 31 декември 2007г.	0	8
Балансова стойност към 1 януари 2007г.	74	0
Балансова стойност към 31 декември 2007г.	0	13

През 2007г. Дружеството не е отчитало загуби от обезценка на притежаваното компютърно оборудване, тъй като е направило преценка за липса на условия за обезценка.

Към 31.12.2007г. “СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ” АД няма активи, заложен като обезпечения.



**В я р н о с
ОРИГИНАЛА**

10. Материални запаси

В хиляди лева

	2007г.	2006г.
Златни монети	20	20
Позлатени яйца, поставки	2	2

11. Вземания от свързани лица

В хиляди лева

	2007г.	2006г.
Текущи вземания		
Търговски вземания от свързани лица	29	132
Вземания от предоставени заеми	120	340
Вземания от продажба на финансови активи	170	487
Вземания от предоставени аванси	165	
Общо	484	959

Предвид липсата на условия за обезценка през текущия период няма признати загуби от обезценка.

12. Други търговски вземания

Дружеството е платило аванс за покупка на дълготраен актив от името и за сметка на трето лице. Между страните е постигната договореност платената сума в размер на 33хил.лв. да бъде възстановена от Праймлайф Корпорейшън в брой или по банков път.

13. Парични средства, част от инвестиционен портфейл

Наличната част от паричните средства към 31.12.2007г., предоставени на инвестиционния посредник „Наба Инвест“ АД за формиране на инвестиционен портфейл по договор за доверително управление със специални нареждания на клиента от дата 27.10.2005г. и депозирани по банкова сметка, титулувана на негово име при ТБ „Райфайзенбанк“, клон Варна.

	2007г.	2006г.
Парични средства, част от инвестиционния портфейл към 1 януари на годината	81	-
Парични средства, част от инвестиционния портфейл към 31 декември на годината	63	81

14. Пари и парични еквиваленти

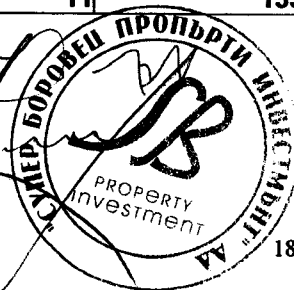
В хиляди лева

	2007г.	2006г.
Парични средства в брой	10	93
Парични средства в безсрочни депозити	1	40
Общо	11	133

Всички представени пари са на разположение на Дружеството.

**В я р н о с
ОРИГИНАЛА**

Финансови отчети, изготвени по МСФО, 31 декември 2007г. и 2006г.



15. Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата

Статията представлява ценни книжа на публични дружества, придобити от Дружеството с цел реализация на печалба от промените в пазарните им цени.

За наличните *финансови активи, класифицирани като държани за търгуване* към края на отчетния период е извършена оценка по справедлива стойност, базирана на котираната им пазарна цена, официално публикувана в Бюлетина на „БФБ – София“ АД.

	2007г.	2006г.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата в т.ч.:	1645	1238
- по сключени репо сделки	318	

Към 31.12.2007г. акциите на „Енемона“ АД (с цена на придобиване 15 хил.лв.) все още не се търгуват на Българската фондова борса и нямат борсова цена. Предвид, че първата котирана пазарна цена през 2008г., използвана като измерител за определяне на справедливата цена за оценка на акциите към 31.12.2007г., не се различава съществено от отчетната цена на придобиване на акциите на „Енемона“ АД при оценката им по справедлива стойност в края на периода не е отчетена печалба/загуба в отчета за доходите.

16. Акционерен (основен) капитал

В брой акции

	2007г.	2006г.
Издадени към 1 януари поименни безналични акции	100 000	-
Новоемитирани акции	-	-
Издадени към 31 декември поименни безналични акции – напълно изплатени	100 000	100 000

Всички акции са с номинал от 10 лева.

Всяка акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

17. Доход на акция

Основен доход на акция:

	2007г.	2006г.
Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите – хил.лв.	590	120
Средно претеглен брой обикновени акции	100 000	100 000
Основен доход на акция – лв.	5.90	1.20

**В я р н о с
ОРИГИНАЛА**



"СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ" АД

18. Печалби / Загуби

В хиляди лева

	Неразпределена печалба от минали години / Непокрита загуби	Печалба / Загуба от текущата година	Общо
Баланс към 31 декември 2005г.	-	(26)	(26)
Отписване на активи			
Разпределение на печалба	(26)	26	0
Печалба / загуба за периода		120	120
Баланс към 31 декември 2006г.	(26)	120	94
Отписване на активи			
Разпределение на печалба			
- в т.ч. прехвърляне на финансов резултат от предходния период	120	(120)	0
Печалба за периода		590	590
Баланс към 31 декември 2007г.	94	590	684

Редът за разпределение на печалбите е предвиден в Търговския закон и Устава на Дружеството.

19. Отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят за:

В хиляди лева

	Ак т и в и		П а с и в и		Нетен размер	
	2007г.	2006г.	2007г.	2006г.	2007г.	2006г.
Отрицателни разлики от преоценка на финансови активи и инструменти	40	3		-	(40)	(3)
Положителни разлики от преоценка на финансови активи и инструменти		-	59	12	59	12
Нетни данъчни активи/пасиви	40	3	59	12	19	9

Движение във временните разлики през годината

В хиляди лева

	Баланс на 1 януари 2007г.	Възникнали	Обратно проявени	Баланс на 31 декември 2007г.
Отрицателни разлики от преоценка на финансови активи и инструменти	(30)	(396)		(426)

**В я р н о с
О Р И Г И Н А Л А**

Финансови отчети, изготвени по МСФО, 31 декември 2007г. и 2006г.



"СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ" АД

	Баланс на 1 януари 2007г.	Възникнали	Обратно проявени	Баланс на 31 декември 2007г.
Положителни разлики от преоценка на финансови активи и инструменти	123	581	(115)	589
Данъчна загуба	-	6	-	6
Облагаема временна разлика от балансовите стойности	-	1	-	1
Общо	93	192	(88)	197

Начислените отсрочени данъци е осъществено по очаквана данъчна ставка за данък печалба за периодите на проявление на временните разлики – 10 на сто.

20. Задължения към свързани лица

В хиляди лева

	2007г.	2006г.
Търговски задължения към свързани лица		454
В т.ч.:		
-за получени услуги във връзка с поддръжка и управление на недвижимите имоти на АДСИЦ		405
-за получени инвестиционни консултации относно недвижимите имоти на АДСИЦ		39
- за комисион относно управление на инвестиционен портфейл	6	10
- за получени заеми	40	240
- за получени аванси	12	
Общо	58	694

21. Задължения към финансови предприятия

Дружеството сключва с ТБ „Инвестбанк“ АД договор за репо на ценни книжа, с който продава своите ценни книжа с опция за обратно изкупуване на определена, посочена в договора. Целта на сключения договор е дружеството да получи краткосрочно финансиране от ТБ „Инвестбанк“ АД, за покупка на нови ценни книжа срещу лихва. Дружеството е отразило в баланса си задължение в размер на 504 хил. лева, тъй като към дата на баланса има отворено репо. Главницата по договора е 500 хил. лева, а 4 хил. лева е начислена, но неизплатена лихва към 31.12.2007г. лихва, предвид, че датата на обратното изкупуване е през Януари 2008г.

22. Задължения по получени аванси

В хиляди лева

	2007г.	2006г.
Задължения по получен аванс		705
Общо		705

**В я р н о с
ОРИГИНАЛА**



23. Данъчни задължения

В хиляди лева

	2007г.	2006г.
Данък върху добавената стойност	6	
Данък върху печалбата		
Общо	6	

През 2007г. Дружеството не е правило авансови вноски за данък върху печалбата.

24. Свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице със „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, „Еф Екс Студио“ ООД, „Д Транс“ ООД, „Д Форекс“ ЕООД, „ДМД Инвест“ ООД, „Наба Инвест“ АД, „Супер Боровец“ ЕООД, „Родна земя Холдинг“ АД, „Контрол и инженеринг“ ЕАД, „ДИПС 64“ ООД с. Житница, „КАМП“ ООД.

През 2007г. са осъществени сделки със свързаните лица, както следва:

- отчетени приходи за възнаграждение от обслужване на АДСИЦ – 323 хил.лв.
- продадени ценни книжа, вкл. на членове на СД – 528 хил.лв.
- получени безлихвени заеми от свързани лица, вкл. от членове на СД - 560хил.лв.
- предоставени безлихвени заеми на свързани лица, вкл. на членове на СД - 540хил.лв.
- платени комисионни за управление на инвестиционен портфейл – 8 хил.лв.

Към датата на баланса Дружеството има неуредени разчети със свързани лица – вземания – в размер на 484 хил.лв. и задължения в размер на 58 хил. лв.

Получените и предоставени парични заеми са необезпечени със срок на уреждане до 12 месеца от датата към която е изготвен отчета. Не са налице дадени или получени гаранции на и от свързани лица.

През текущия период не са начислявани възнаграждения на ключовия ръководен персонал.

25. Събития след датата на баланса

По иск на Агенцията за държавни вземания с Решение от 06.06.2008г. на Софийския окръжен съд е обявена за недействителна по отношение на Държавата, непарична вноска направена от „Месокомбинат София“ ООД в капитала на „Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД при неговото учредяване. Ответниците по делото – Месокомбинат София ООД и Супер Боровец Пропърти инвестмънт АД са осъдени да заплатят държавна такса в размер на 25 хил.лв. Ръководството е на мнение, че при последващо обжалване на решението на Софийския окръжен съд ще бъде постигнат благоприятен изход за предприятието.

С изключение на оповестеното в предходния параграф няма други събития, настъпили след датата на баланса, които да налагат корекции в годишните финансови отчети или да са съществени, за да бъдат оповестени.

26. Дългосрочни инвестиции

През 2007г. е учредено дъщерното предприятие „Контрол И Инженеринг“ ЕАД с капитал 50 хил.лв., 13 хил. лв., от който е внесен към момента на учредяването. Акциите на дружеството са джиросани през месец декември 2007 г. със задължение на купувачът за довносяне на капитала. Прехвърлителната сделка е извършена по номинална стойност на акциите, поради което не е отчетена печалба/загуба.

27. Капитал

Дружеството изпълнява всички изисквания на Търговски закон по отношение на основния капитал и задължителните резерви. Дружеството съставя междинни тримесечни като цели поддържане на оптимални равнища на собствения и привлечения капитал. Към 31.12.2007г. съотношението

Финансови отчети, изготвени по МСФО, 31 декември 2007г. и 2006г.



В я р н о с
ОРИГИНАЛА

“СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ” АД

собствен към привлечен капитал е 74:26, което сравнително ниско ниво на задлъжнялост предполага дългосрочна финансова стабилност на предприятието. Привлеченият капитал представлява краткосрочно финансиране от финансови институции, свързано с основната дейност на дружеството.

28. Рискове

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Финансовият риск на Дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

29. Финансови показатели

	2007г.	2006г.
Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	1,52	0,14
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,35	0,11
Коефициент на рентабилност на пасивите	1,01	0,09
Коефициент на капитализация на активите	0,26	0,05
Показатели за ефективност		
Ефективност на разходите	1,48	1,08
Ефективност на приходите	0,68	0,93
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	3,98	1,73
Коефициент на бърза ликвидност	3,94	1,72
Коефициент на незабавна ликвидност	2,92	0,98
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,02	0,10
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	2,87	0,77
Коефициент на задлъжнялост	0,35	1,29

Дата: 10.06.2008г.

Съставител:
/Зорница Ботинова /
Изм. директор:
/Добромир Андонов /



**Вярно е
ОРИГИНАЛА**

Финансови отчети, изготвени по МСФО, 31 декември 2007г. и 2006г.

Варна, 2008 г.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ“ АД

„Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД е акционерно дружество, регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело № 3707 / 2006 г. Седалището на дружеството е в Република България – гр. Варна. Адресът на управление е ул. Сан Стефано 3. Дружеството не е публично и е регистрирано с капитал от 1 000 000 лева. Капиталът е разпределен в 100 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 10 лева.

„Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД е създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност съгласно неговия Устав включва: Производство, преработка и търговия със стоки и услуги в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионна и складова дейност; спедиционни и транспортни услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги /след издаване на лиценз/; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба /след издаване на лиценз/.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

І. ИЗЛОЖЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ

1) По силата на сключен договор със „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, „Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД се статуира като „обслужващо дружество“ по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) за „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като извършва следните дейности:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите на АДСИЦ;
- дейност по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от АДСИЦ.

В а р н а
ОРИГИНАЛ



- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на АДСИЦ;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността на АДСИЦ;
- извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

Дружеството е инвестирало значителна част от собствените си средства в акции на дружества, търгувани на БФБ – София. Към 31.12.2007 г. портфейлът от ценни книжа е в размер на 1 645 хил. лева. Дружеството ще продължи да инвестира в акции, търгувани на БФБ - София, отчитайки бъдещите перспективи и евентуалните рискове, както и да проучва възможностите за инвестиции в недвижими имоти.

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в ценни книжа и недвижими имоти, а именно – трудностите, с които може да се сблъска дружеството при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и сроковете по прехвърлянето им. При необходимост от продажба на активите в кратки срокове съществува риск дружеството да не продаде активите си на справедлива пазарна цена. Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. С цел и предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори Дружеството осъществява прецизно оценяване на ликвидността и класифицира активите по срокове на реализация.

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Финансовият риск на Дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

Ценовият риск на Дружеството е свързан с възможността от рязко спадане на пазарните цени на листнатите на БФБ – София дружества под влияние на политически, валутен и инфлационен риск. Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неоплаотията

Вярно с

ОРИГИНАЛА



посока на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат. Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. В малка страна със силно отворена икономика, каквато е България, нестабилността на местната валута е в състояние да индуцира много лесно обща икономическа нестабилност и обратното – стабилността на националната валута може да се окаже най-ефективната макроикономическа "котва" на стабилността. През последните години България натрупа опит и в двете посоки на влияние на валутния курс. Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Финансовите инструменти характеризират инвестиционните намерения на Дружеството. Финансовата политика по отношение финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток се свежда до следното:

Финансовата политика на дружеството касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции;

Финансовата политика отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

Финансовата политика включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;

В я р н о с
ОРИГИНАЛА



- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството

2) Нивата на финансовите показатели за 2007г., съпоставени с тези за 2006г., са следните:

	2007г.	2006г.
Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	1,52	0,14
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,35	0,11
Коефициент на рентабилност на пасивите	1,01	0,09
Коефициент на капитализация на активите	0,26	0,05
Показатели за ефективност		
Ефективност на разходите	1,48	1,08
Ефективност на приходите	0,68	0,93
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	3,98	1,73
Коефициент на бърза ликвидност	3,94	1,72
Коефициент на незабавна ликвидност	2,92	0,98
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,02	0,10
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	2,87	0,77
Коефициент на задлъжнялост	0,35	1,29

3) Дружеството изпълнява всички изисквания на Търговския закон по отношение на основния капитал и задължителните резерви. Дружеството съставя междинни тримесечни отчети като цели поддържане на оптимални равнища на собствения и привлечения капитал. Към 31.12.2007 г. съотношението собствен към привлечен капитал е 74:26, което сравнително ниско ниво на задлъжнялост предполага дългосрочна финансова автономност на

Вярно с
ОРИГИНАЛА



предприятието. Привлеченият капитал представлява краткосрочно финансиране от финансови институции, свързано с основната дейност на дружеството.

Отчитайки състоянието и етапа на развитие на капиталовия пазар в България тенденциите за развитието му са позитивни. Предвид предстоящото раздържавяване на фондовата борса, новите продукти и листването на нови компании, прогнозите са за повишаване на ликвидността и намаляване на риска при инвестирането в ценни книжа.

Тенденциите на пазара на недвижими имоти са благоприятни с оглед направените капиталови разходи, от местни и чуждестранни инвеститори. Секторът е един от най-динамично развиващите се и се характеризира с все по-висока степен на прозрачност, търсене и предлагане на качествени проекти и по висока степен на ликвидност. Постигнатата макроикономическа стабилност, ниската инфлация, приемането на България в ЕС на 01.01.2007 г. и членството в НАТО формираха и положителна представа за страната сред инвестиционната общност и предизвикаха значителното покачване на цените на недвижимите имоти в България. Очакванията са тази тенденция да се запази до 2009 г. макар и не със същите темпове на нарастване.

4) Резултати от дейността:

А) Приходи от основната дейност – до момента на изготвяне на настоящия отчет дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 388 хил. лева.

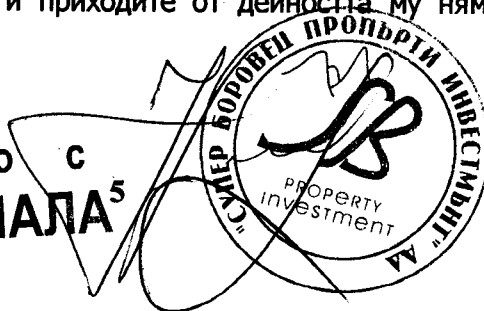
Приходите на дружеството са реализирани от:

- ☐ приходи от продажба на дълготраен актив – 65 хил. лева
- ☐ приходи от управление на АДСИЦ – 323 хил. лева

Върху приходите от основната дейност на „Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД благоприятно въздействие ще окажат очакваните позитивни тенденции на пазара на недвижими имоти, във връзка с управлението за периода на съществуване на дружеството.

Влиянието на инфлацията намира израз в цялостното покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в резултат на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Регистрираните ниски нива на инфлацията през последните три години, както и очакванията за незначително обезценяване на лева по отношение на покупателната му способност, определят ниската изложеност на дружеството на инфлационен риск. Поради това и приходите от дейността му няма да се повлияват сериозно от инфлацията в страната.

В я р н о с
ОРИГИНАЛ⁵



Б) Печалба/загуба от основната дейност – към момента на изготвяне на настоящия отчет „ Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД има реализиран финансов резултат /печалба/ от основната дейност в размер на 599 хил. лв., който е формиран от:

- ☐ приходи от продажба на дълготраен актив – 65 хил. лева
- ☐ приходи управление на АДСИЦ – 323 хил. лева
- ☐ приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти – 422 хил. лева
- ☐ приходи от преоценка на финансови активи и инструменти – 1 046 хил. лева
- ☐ разходи за дейността – 179 хил. лева
- ☐ балансова стойност на продадените дълготрайни активи – 60 хил. лева
- ☐ отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти – 375 хил. лева
- ☐ разходи от преоценка на финансови активи и инструменти – 583 хил. лева
- ☐ разходи за банкови такси – 2 хил. лева
- ☐ разходи за лихви, в т.ч.:
 - по сключени репо сделки /начислени и платени/ - 54 хил. лева
 - по сключени репо сделки /начислени, но неплатени/ - 4 хил. лева

В) Нетна печалба/загуба от дейността – към датата на изготвяне на отчета Дружеството е реализирало печалба в размер на 590 хил. лева;

Г) Нетен доход за периода на една акция – към датата на изготвяне на този отчет Дружеството е реализирало нетен доход на една акция в размер на приблизително 5.90 лева;

Д) Сума на активите – към датата на изготвяне на отчета сумата на активите на „ Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД е 2 271 хил. лева. Към 31.12.2007 г. Дружеството има задължения в размер на 568 хил. лв., пасив по отсрочен данък – 19 хил. лева и вземания в размер на 580 хил. лева.

На Съвета на директорите на „ Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД не са известни важни предстоящи събития или рискове, които биха могли да окажат съществено

В я р н о с
ОРИГИНАЛА

6



влияние върху финансовото състояние на Дружеството или върху резултатите от дейността му.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

По иск на Агенцията за държавни вземания с Решение от 06.06.2008г. на Софийския окръжен съд е обявена за недействителна по отношение на Държавата, непарична вноска направена от „Месокомбинат София“ ООД в капитала на „Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД при неговото учредяване. Ответниците по делото – Месокомбинат София ООД и Супер Боровец Пропърти Инвестмънт АД са осъдени да заплатят държавна такса в размер на 25 хил. лв. Ръководството е на мнение, че при последващо обжалване на решението на Софийския окръжен съд ще бъде постигнат благоприятен изход за предприятието.

С изключение на оповестеното в предходния параграф няма други събития, настъпили след датата на баланса, които да налагат корекции в годишните финансови отчети или да са съществени, за да бъдат оповестени.

III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ

- *Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:*
Дружеството не е придобило и прехвърляло през текущата година собствени акции.
- *Годишни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите не са изплащани.*
- *Участие от страна на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.*

В я р н о с
ОРИГИНАЛА



1. **Добромир Андонов** – член на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен директор;

„Д Форекс“ ЕООД – Управител, едноличен собственик;

„Д Транс“ ЕООД – Управител, 34 % дружествен дял;

„ДМД Инвест“ ООД – Управител, 33 % дружествен дял;

„Супер Боровец“ ЕООД – Управител, едноличен собственик;

„Наба Инвест“ АД – Изпълнителен директор, 49.98 % акционерен дял;

„Родна Земя Холдинг“ АД – Изпълнителен директор;

2. **Ивайло Коевски** – член на Съвета на директорите на Дружеството:

„Холдинг Варна А“ АД – член на Надзорния съвет;

„ОЦК“ АД – член на Надзорния съвет;

„СФилм“ АД – Изпълнителен директор;

„Еф Екс Студио“ ООД – 60 % дружествен дял;

„Родна Земя Холдинг“ АД – член на колективен орган на управлението;

„Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ – 30.26 % акционерен дял;

3. **Димитър Илиев** – член на Съвета на директорите на Дружеството:

„Д Транс“ ЕООД – Управител, 32 % дружествен дял;;

МК „Ялта“ – Управител;

„Камп“ ООД – Управител, 25 % дружествен дял;

„Дипс – 64“ ООД – Управител, 50 дружествен дял;

„Изи Асет Мениджмънт“ АД – член на Съвета на директорите;

„ДМД Инвест“ ООД – 34 % дружествен дял;

„Жанел 2000“ ООД – Управител, 90 % дружествен дял;

„Киносвят“ ООД – 40 % дружествен дял;

Сдружение Баскетбол клуб „Баскет плюс“ – член на Управителния съвет;

„Софдилинг“ ООД – 33.77 % дружествен дял;

„Тиекс“ ООД – 39.216 % дружествен дял;

„Топ - ЗМ“ ООД – 34 % дружествен дял;

„Травелекс“ ООД – 34 % дружествен дял;

„Тракия Тур“ ООД – 25 % дружествен дял;

В я р н о с
ОРИГИНАЛА



„Туринвест Груп“ ООД – 40 % дружествен дял;
„Финекс България“ ООД – 34 % дружествен дял;
„Финтурист“ ООД – 36 % дружествен дял;
Фондация „Човешка подкрепа“ – член на колективен орган на управление;

- Сключени през 2007г. от дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон¹: Не са сключвани договори по силата на чл. 240б от Търговския закон.

IV. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Към момента на изготвяне на доклада за дейността „Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД не е извършвало научни изследвания и разработки.

V. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През текущата 2008 г. и следващата финансова година Дружеството ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

- Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

¹ чл. 240б. (1) Членовете на съветите са длъжни да уведомяват писмено съвета на директорите, съответно управителния съвет, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договор, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.
(2) Договорите по ал.1 се сключват въз основа на решение на съвета на директорите, съответно на управителния съвет
(3) Сделка, сключена в нарушение на ал.2, е действителна, а лицето, което я сключило, като е знаело или е могло да узнае, че липсва такова решение, отговаря пред дружеството за причинените вреди.

Вярно е
ОРИГИНАЛ



VI. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД не се търгуват на регулиран български пазар.

17.04.2008 г.

Изпълнителен директор:

Добромир Иванов



В я р н о с
ОРИГИНАЛА



В я р н о с
ОРИГИНАЛА