

Grant Thornton Ltd.
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: акционерите на
Експат Дивелъпмънт фонд АДСИЦ,
ул. Генерал Колев, № 104, гр. Варна

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Експат Дивелъпмънт фонд АДСИЦ, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2009 г., единен отчет за всеобхватния доход, 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 финансово отчитане, приети от ЕС, и националното законодателство се носи от ръководството. 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 бе 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 разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпътанението 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, но не 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 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.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Експат Дивелъпмънт фонд АДСИЦ, към 31 декември 2009 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, и националното законодателство.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на Пояснително приложение 10 към финансовия отчет относно по-ниската от размера на вписания акционерен капитал чиста стойност на имуществото на Експат Дивелъпмънт фонд АДСИЦ.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2009 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2009 г. на Експат Дивелъпмънт фонд АДСИЦ, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2009 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие

Марий Апостолов
Регистриран одитор
Управител



29 януари 2010 г.
гр. София

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2009 '000 лв.
Текущи активи		
Вземания от свързани лица	16	353
Данъчни вземания	6	15
Други вземания	8	75
Пари и парични еквиваленти	9	59
Текущи активи		502
Общо активи		502

Изготвил:



/Мирослав Иванов/

Изпълнителен директор:



/Анелия Михайлова/



Дата: 15 януари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:



Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2009 '000 лв.
Собствен капитал		
Акционерен капитал	10.1	500
Натрупана загуба		(5)
Общо собствен капитал		495
Текущи пасиви		
Търговски задължения	12	2
Краткосрочни задължения към свързани лица	16	5
Текущи пасиви		7
Общо пасиви		7
Общо собствен капитал и пасиви		502

Изготвил: 
 /Мирослав Иванов/

Изпълнителен директор: 
 /Анелия Михайлова/



Дата: 15 януари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:



Отчет за всеобхватния доход (представен в единен отчет)

	Пояснение	2009 '000 лв.
Разходи за външни услуги	13	(2)
Разходи за персонала	11.1	(3)
Загуба от оперативна дейност		(5)
Загуба за периода		(5)
Загуба на акция:	14	лв.
Основен доход на акция:		(0.01)
Загуба от продължаващи дейности		

Изготвил:



/Мирослав Иванов/

Изпълнителен директор:



/Анелия Михайлова/

Дата: 15 януари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:



Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Пояснение	Акционерен капитал	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 23 ноември 2009 г.		-	-	-
Емисия на собствен капитал	10.1	500	-	500
Сделки със собствениците		500	-	500
Загуба за периода		-	(5)	(5)
Салдо към 31 декември 2009 г.		500	(5)	495

Изготвил: 
 /Мирослав Иванов/

Изпълнителен директор: 
 /Анелия Михайлова/



Дата: 15 януари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:



Отчет за паричните потоци

	Пояснение	2009 '000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания по аванси		(440)
Плащания към доставчици		(1)
Паричен поток от оперативна дейност		(441)
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции		500
Паричен поток от финансова дейност		500
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		59
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	9	59

Изготвил:

/Мирослав Иванов/

Изпълнителен директор:

/Ангелия Михайлова/



Дата: 15 януари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „ЕКСПАТ ДИВЕЛЪПМЪНТ ФОНД“ АДСИЦ се състои в набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижимите имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в търговският регистър към Агенцията по вписванията на 23 ноември 2009 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Врана, район Приморски, ул. Ген. Колев № 104.

Дружеството е подало уведомление до Комисията за финансов надзор (КФН) съгласно чл. 5, ал. 4 от ЗДСИЦ и към датата на одобрение на финансовия отчет – 15 януари 2010 г. е в процедура по подготовка на документацията за подаване на заявление за издаване на лиценз за дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ).

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите, избран от Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите е в състав:

- Анелия Иванова Михайлова – Изпълнителен директор;
- Цветанка Николаева Йорданова – Председател на Съвета на Директорите;
- Камен Колев Киров – Заместник председател.

Към 31 декември 2009 г. дружеството има един човек персонал.

Мажоритарен собственик на дружеството е Сано България АД.

Банка депозитар на Дружеството е Алианц Банк България АД. Дружеството има сключени договори за неопределен срок с две обслужващи дружества – Експат Капитал АД и Сано Асетс Сървисис АД относно обслужването на недвижимите му имоти (обслужване, поддръжка, управление, извършване на строежи и подобрения), както и относно предоставянето на консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Дружеството не представя сравними периоди във финансовия отчет за 2009 г., тъй като е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23 ноември 2009 г. Финансовият отчет на Дружеството за 2009 г. е изготвен за периода от 23 ноември 2009 г. до 31 декември 2009 г.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2009 г.:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (коригиран);
- МСФО 8 „Оперативни сегменти”;
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (коригиран);
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” (коригиран);

Следните нови стандарти не са свързани с дейността на Дружеството и нямат ефект върху финансовия отчет:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (коригиран);
- МСС 23 „Разходи по заеми” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 27 “Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”;
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти”;
- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция”;
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 4 „Застрахователи договори” (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преоценка на виседрени деривативи” (коригиран).

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу. Публикувани са и други нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците” (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно разпределението на активи, различни от парични средства (непарични активи), като дивиденди на собствениците си в качеството им на собственици.

КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти” (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно прехвърлянето на активи на имоти, машини и съоръжения от клиенти. Съгласно разяснението това са активи за получателя, които следва да бъдат признати по справедлива стойност към датата на прехвърлянето, като се признава приход в съответствие с МСС 18 „Приходи”.

4. Счетоводна политика

4.1. 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, приети от ЕС. 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.

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.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г. и коригиран).

Дружеството приема да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

4.3. 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 (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Отчитане по сегменти

Основен продукт, който ще предлага Дружеството е продажба на собствено построени недвижими имоти, както и отдаване на собствени недвижими имоти под наем. Ръководството на Дружеството е определило тази база като основна при определянето на оперативни сегменти през следващи периоди.

През отчетния период Дружеството не е отчетло приходи от клиенти, в резултат на което необходимата информация относно определянето на оперативните сегменти на база продукти и услуги, не е налице. Аналогично не се отчита географска информация за периода.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Освен това, активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития.

4.5. Приходи

През 2009 г. Дружеството не е реализирало приходи.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.1. Приходи от лихви

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

4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

Съгласно Устава на Дружеството, кумулативният размер на разходите за управление, в това число всички разходи по управлението и обслужването, разходите за възнаграждения на членове на СД, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката - депозитар на Дружеството, в рамките на една календарна година не могат да надхвърлят 15% (петнадесет на сто) от стойността на активите по отчета за финансовото състояние от годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

4.7. Отчитане на лизинговите договори

Всички лизингови договори, които не отговарят на критериите за признаването им като финансов лизинг съгласно МСС 17 Лизинг, се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

4.8. 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.

4.8.1. 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.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

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.

Значими 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, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

4.8.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски 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 на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

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 задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на проведено общо събрание на акционерите. Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална

инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

4.9. Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсочени данъчни активи и пасиви.

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.11. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

4.12. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството начислява правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.13. 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 сročността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития.

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 в 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.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 18.

4.14. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.15.

4.15. 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.

4.15.1. Провизии

Дружеството не е ответник по съдебни дела към настоящия момент. Във финансовия отчет на Дружеството не са признавани провизии.

5. Отчитане по сегменти

Основен продукт, който ще предлага Дружеството е продажба на собствено построени недвижими имоти, както и отдаване на собствени недвижими имоти под наем. Ръководството на Дружеството е определило тази база като основна при определянето на оперативни сегменти през следващи периоди.

През отчетния период Дружеството не е отчетало приходи от клиенти, в резултат на което необходимата информация относно определянето на оперативните сегменти на база продукти и услуги, не е налице. Аналогично не се отчита географска информация за периода. В резултат на това дейността на Дружеството е представена в един единствен сегмент.

Информацията за сегмента може да бъде анализирана за представения отчетен период, както следва:

	2009 ‘000 лв.
Приходи на сегмента	-
Разходи за персонал	(3)
Разходи за управление	(2)
Оперативна загуба на сегмента	<u>(5)</u>
Активи на сегмента	<u>502</u>

Общата сума на приходите, оперативната загуба и активите на сегмента са равнени със съответните позиции в финансовия отчет на Дружеството, както следва:

	2009 ‘000 лв.
Приходи на Дружеството	-
Загуба	
Оперативна загуба на сегментите	(5)
Оперативна загуба на Дружеството	<u>(5)</u>
Активи	
Общо активи на сегментите	502
Активи на Дружеството	<u>502</u>

През представения отчетен период Дружеството няма неразпределени оперативни приходи и разходи както и активи, които не са разпределени към сегмента.

6. Лизинг

6.1. Оперативен лизинг като лизингополучател

Бъдещите минимални плащания по договори за оперативен лизинг на Дружеството са представени, както следва:

<u>Дължими минимални лизингови плащания</u>	
	До 1 година '000 лв.
Към 31 декември 2009 г.	1

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 152 лв. Тази сума включва минималните лизингови плащания. Сублизингови плащания или условни плащания по наеми не са извършени или получени. Приход от сублизинг не се очаква да бъде реализиран, тъй като всички активи, придобити по договори за оперативен лизинг, се използват само от Дружеството.

Дружеството е наемател по договор за оперативен лизинг със Сано България АД от 17 ноември 2009 г. Обект на договора е офис. Срокът на договора е една година с месечен наем 100 лв.

Договорът за оперативен лизинг на Дружеството не съдържа клаузи за условен наем, както и опция за подновяване или покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, по-нататъшен лизинг или допълнителен дълг.

7. Данъчни вземания

	2009 '000 лв.
Данък върху добавената стойност за възстановяване	15
	<u>15</u>

Данъкът добавена стойност за възстановяване е възникнал на база на данъчен кредит, формиран за месец декември 2009 г.

8. Други вземания

	2009 '000 лв.
Вземания по предоствени аванси	75
	<u>75</u>

Вземанията по предоставени аванси са по силата на договор за изпълнение на проучвателни и проектни работи от 7 декември 2009 г. с Проектс ЕООД. По силата на чл. 2.2.1 от договора Дружеството е предоставило на изпълнителя по договора сума в размер на 75 хил. лв. За повече информация вж пояснение 18.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2009 '000 лв.
Парични средства в банки в:	
- български лева	59
	<u>59</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 500 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2009 бр.
Издадени и напълно платени акции:	
В началото на периода	-
Емисия на акции	500
Издадени и напълно платени акции	<u>500</u>
Общо акции, оторизирани на 31 декември	<u>500</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2009	
	Брой акции	%
Сано България АД	350 000	70.00
ДФ Експат Ню Юръп Стокс	34 000	6.80
ДФ Експат Ню Юръп Пропъртис	42 000	8.40
Инвестиционно дружество Надежда АД	74 000	14.80
	<u>500 000</u>	<u>100</u>

Към 31 декември 2009 г. чистата стойност на имуществото на Дружеството е в размер на 495 хил. лв., а размерът на записания акционерен капитал е 500 хил. лв.

11. Възнаграждения на персонала**11.1. Разходи за персонала**

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2009 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(3)
	<u>(3)</u>

Разходите за заплати на персонала, включват начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и директора за връзки с инвеститорите. Не са представени разходи за осигуровки, поради факта, че по-голямата част от лицата се осигуряват на максимален осигурителен доход в други дружества за периода на съществуване на Дружеството през 2009 г. и начислените суми за осигуровки са незначителни.

12. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2009 ‘000 лв.
Текущи:	
Задължения към обслужващи дружества	2
	<u>2</u>

Задълженията към обслужващи дружества са формирани от възнагражденията на Експат Капитал АД в размер на 1 хил. лв. и Сано асет сървисис АД в размер на 1 хил. лв., въз основа на сключени на 4 декември 2009 г. договори за обслужване съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и предвидените в тях възнаграждения.

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2009 ‘000 лв.
Такси обслужващи дружества	1
Независим финансов одит	1
	<u>2</u>

14. Загуба на акция**14.1. Загуба на акция**

Загуба на акция е изчислена, като за числител е използвана загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на загуба на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	2009
Загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(5 498.52)
Среднопретеглен брой акции	500 000
Загуба на акция (в лв. за акция)	(0.01)

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците и ключов управленски персонал описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

15.1. Сделки със собствениците

	2009 '000 лв.
Предоставени аванси	350
	<u>350</u>

Сделките със собственици представляват предоставени аванси за покупка на терени от Сано България АД, съгласно сключени предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти от 24 ноември 2009 г. и споразумение за плащане от 24 ноември 2009 г., с цел застрояване на многофункционални сгради от смесен тип и последващата им продажба и/или отдаване под наем. За повече информация вж пояснение 17.

15.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2009 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати	(3)
Общо краткосрочни възнаграждения	(3)
Начислени гаранции за управление на членовете на Съвет на директорите	5
Трансформирани краткосрочни задължения за възнаграждения на Съвета на директорите в гаранции за управление	2

16. Разчети със свързани лица в края на годината

	2009 '000 лв.
Текущи вземания от:	
- собственици	350
- ключов управленски персонал	3
	<u>353</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>353</u>
Текущи задължения към:	
- ключов управленски персонал	5
	<u>5</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>5</u>

Текущите вземания от собственици представляват предоставени аванси за покупка на терени. За повече информация вж пояснение 15.1.

Текущите вземания от ключов управленски персонал са формирани съгласно Устава на Дружеството за неполучени суми за гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

Текущите задължения от ключов управленски персонал са формирани от начислени суми за гаранции за управление на членовете на Съвета на директорите съгласно Устава на Дружеството.

17. Поети задължения

Съгласно три сключени предварителни договора за покупко-продажба от 24 ноември 2009 г. със Сано България АД за придобиване на поземлени имоти с цел застрояване на многофункционални сгради от смесен тип и последващата им продажба и/или отдаване под наем, договорената цена е 559 хил. лв. Последното плащане по предварителните договори за покупко-продажба съгласно сключено споразумение за плащане от 24 ноември 2009 г. между Дружеството и Сано България АД следва да бъде 30 април 2010 г.

Съгласно сключен предварителен договор за покупко-продажба от 24 ноември 2009 г. със СМК ООД за придобиване на поземлен имот с цел застрояване на многофункционални сгради от смесен тип и последващата им продажба и/или отдаване под наем, договорената цена е 1 610 хил. лв. Дружеството се задължава да заплати на продавача изцяло авансово, преди изповядването на покупко-продажбата по нотариален ред, продажната цена. Срокът за сключването на окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот е 31 май 2010 г.

18. Условни активи и условни пасиви

Дружеството е страна по договор за изпълнение на проучвателни и проектни работи от 7 декември 2009 г. с Проектс ЕООД, съгласно който стойността на инвестиционния проект по договора възлиза на 980 хил. лв. Окончателната цена на проекта ще бъде определена с двустранен протокол между страните след приключване на фаза Технически проект и определяне на актуалната разгърната застроена площ. Към датата на одобрение на финансовия отчет – 15 януари 2010 г. не е изпълнена фаза Технически проект. При тези обстоятелства стойността на инвестиционния проект би могла да бъде увеличена, което представлява условно задължение за Дружеството.

Съгласно чл. 19, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството следва преди придобиване на недвижими имоти да възложи оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област. Към датата на одобряване на финансовия отчет – 15 януари 2010 г., Дружеството е страна по четири предварителни договора за покупко-продажба на недвижими имоти като по три от тях са преведени аванси (вж пояснения 15.1 и 17). Финализирането на сделките по придобиване на недвижимите имоти, в т.ч. и сключването на окончателни договори, следва да бъде осъществено до 31 май 2010 г. В тази връзка към датата одобряване на финансовия отчет – 15 януари 2010 г., Дружеството не притежава експертни оценки на имотите и при получаването им стойността на недвижимите имоти би могла да бъде увеличена, което представлява условно задължение за Дружеството.

През годината няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството.

19. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 19.4. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

19.1. Анализ на пазарния риск

19.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството няма открити сметки или разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към изменението на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е изложено Дружеството, се минимизира.

19.1.2. Лихвен риск

Към 31 декември 2009 г. Дружеството няма ползвани кредити, поради което не е изложено на риск от изменение на пазарните лихвени проценти.

19.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като депозирание на средства. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2009 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:	
Пари и парични еквиваленти	59
Балансова стойност	59

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

19.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за извършване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

Към 31 декември 2009 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2009 г.	Текущи До 6 месеца '000 лв.
Търговски задължения	2
Общо	2

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства. Наличните парични ресурси не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

19.4. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2009 '000 лв.
Пари и парични еквиваленти	9	59
Общо финансови активи:		59
Финансови пасиви	Пояснение	2009 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Текущи пасиви:		
Търговски задължения	12	2
Общо финансови пасиви:		2

20. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представен в отчета за финансовото състояние,

Нетният дълг се изчислява като общият дълг се намалява с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на коригирания капитал към нетен дълг от 1:1.5 до 1:4.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	2009 ‘000 лв.
Собствен капитал	495
Коригиран капитал	495
+Дълг	7
- Пари и парични еквиваленти	(59)
Нетен дълг	(52)
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг:	1:(0.11)

21. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

22. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2009 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 15 януари 2010 г.