

## **„ПАРК” АДСИЦ**

Гр.София

Пл.„България” №1, Административната сграда на ИДК,  
Етаж 4, помещение №8

**ЕИК 131 401 280**

### **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Към 31.12.2008 г.

## **1. Учредяване и регистрация**

“ПАРК“ АДСИЦ е регистрирано в Софийския градски съд по фирмено дело № 3779/2005 г. Дружеството се ръководи от Изпълнителен директор и Прокурисит заедно и поотделно. „ПАРК“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което осъществява дейност по инвестиране на парични средства в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/.

### **1.1. Обща информация**

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2008 г. и завършващ на 31.12.2008 г.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2007 г. и завършваща на 31.12.2007 г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е самостоятелния отчет на “ПАРК“ АДСИЦ.

## **2. Счетоводна политика**

### **2.1. Общи положения**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти.

Финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо. Друг основен принцип, който е спазен е този на текущо начисляване. Всички данни в настоящия отчет са представени в хил.лв.

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

## **2.2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки**

В резултат на несигурността, присъща на деловата дейност, много статии от финансовите отчети не подлежат на прецизна оценка, а само на приблизителна оценка. Приблизителните оценки се оценяват въз основа на най-актуалната налична и надеждна информация.

Приложението на Международните счетоводни стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Приблизителна оценка подлежат на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се базират, или в резултат от получена нова информация, или допълнително натрупан опит.

## **2.3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс**

**Инвестиционните имоти** са представени в отчета в съответствие с модела на справедливата стойност съгласно МСС 40. Към датата на финансовия отчет е извършена оценка на справедливата стойност на имотите и разликите са отразени в отчета за доходите. Счетоводните записвания са съобразени със специфичните изисквания на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/.

**Дълготрайните материални активи** са оценени в съответствие с модела на себестойността, който е препоръчителният подход в МСС 16-Имоти, съоръжения и оборудване и са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислените амортизации и свентуалните обезценки.

Дружеството е определило стойностния праг на същественост на придобитите дълготрайни активи да е в размер на 700 лева.

**Нематериалните дълготрайни активи** са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и намалена с начислените амортизации. Амортизационните отчисления са в зависимост от полезният срок на актива.

**Вземанията** в лева са оценени по стойността на тяхното възникване. Към датата на финансовия отчет не съществуват обстоятелства налагащи извършване на обезценки на вземанията и те са представени по номинална стойност. Към 31.12.2008 г. не съществуват вземания в чуждестранна валута.

**Паричните средства** в лева и евро са оценени по номинална стойност. За целите на съставяне на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса. Наличните парични средства в евро са представени по фиксинг на БНБ към датата на отчета.

**Основният капитал** е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2008 г. основния капитал е 9 720 266 лв., разпределен в 9 720 266 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност от 1.00 лв.

**Краткосрочните задължения** в лева са оценени по стойността на тяхното възникване. Към датата на отчета не съществуват дългосрочни задължения във валута. Краткосрочно задължение в евро е авансовото плащане от клиент по предварителен договор за покупко-продажба на имот в стоеж.

#### **2.4. Амортизация на дълготрайните активи**

Амортизациите на дълготрайните активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми :

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Компютри             | 50% |
| Инвентар             | 15% |
| Транспортни средства | 25% |

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи.

## 2.5. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания, а за отчитането и признаването им се спазва изискването за причинно следствена връзка между тях.

## 2.6. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство и през 2008 г. дружеството не дължи корпоративен данък.

## Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания

## 3. Нетекущи финансови активи

Представяват закупените инвестиционни имоти и са отразени в отчета по справедлива стойност след първоначално признаване, набрани разходи и по направената последваща оценка.

Към датата на финансовия отчет дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

- УПИ в с. Юнец Варненска област,
- УПИ в местността Малинова долина гр.София,
- УПИ в местността Горубляне гр.София.

## 4. Дълготрайни активи

### Дълготрайни материални активи

|                         | Инвентар | Компютри | Тр.с-ва | Общо<br>ДМА |
|-------------------------|----------|----------|---------|-------------|
| <b>Отчетна стойност</b> |          |          |         |             |
| Салдо на 31.12.2007 г.  | 4        | 5        | 0       | 9           |
| Постъпили               | 0        | 0        | 21      | 21          |

|                              |          |          |           |           |
|------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| Салдо на 31.12.2008 г.       | 4        | 7        | 21        | 32        |
| Патрупуана амортизация       | 2        | 5        | 0         | 7         |
| Амортизация за периода       | 2        | 1        | 4         | 7         |
| <b>Балансова стойност на</b> |          |          |           |           |
| <b>31 декември 2008 г.</b>   | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>17</b> | <b>18</b> |

#### Дълготрайни нематериални активи

През настоящият отчетен период приключи ползването на нетекущия нематериалният актив „...разработка за пазара на недвижими имоти в България и някои страни членки на Европейския съюз ...” със срок три години.

#### Отчетна стойност

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Салдо на 31.12.2007 г.       | 5        |
| Патрупуана амортизация       | 10       |
| Амортизация за периода       | 5        |
| <b>Балансова стойност на</b> |          |
| <b>31.12.2008 г.</b>         | <b>0</b> |

#### 5. Пари и парични еквиваленти

Свободните парични средства представляват парите в каса и по разплащателни сметки. Дружеството притежава парични средства предоставени под формата на краткосрочни депозити за срок от дни до три месеца, които са представени във финансовия отчет като парични еквиваленти.

|                     | 2008 | 2007 |
|---------------------|------|------|
| Пари                | 31   | 2    |
| Парични еквиваленти | 191  | 1414 |

## 6. Вземания и предоставени аванси

|                          | 2008       | 2007       |
|--------------------------|------------|------------|
| Вземания от клиенти      | 0          | 10         |
| Доставчици по аванси     | 716        | 719        |
| Данъци за възстановяване | 211        | 54         |
| Други вземания           | 4          | 4          |
| <b>Общо</b>              | <b>931</b> | <b>790</b> |

Изплатените аванси на доставчици са по сключен договор за покупка на недвижими имоти по бъдещите проекти на дружеството. Данъци за възстановяване представлява ДДС с натрупване за съответния период.

## 7. Основен капитал

През текущият период не е променян основния капитал и остава в размер на 9 720 х.лв.

## 8. Резерви

Резервите представляват премиЙни резерви , които са формирани от разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на издадените акции за увеличение на капитала съгласно чл.176 ал.3 от Търговският закон.

## 9. Текущи задължения

Текущите задължения включват:

|   | 2008 | 2007 |
|---|------|------|
| Задължения по аванси от клиенти                                 | 684  | 0    |
| /предварителен договор за покупка на<br>бъдеща застроена площ / |      |      |
| Задължения към бюджета / ДДС /                                  | 0    | 1    |

|                              |            |           |
|------------------------------|------------|-----------|
| Задължения към персонала     | 3          | 7         |
| Задължения към доставчици    | 39         | 1         |
| Задължения към осиг. фондове | 1          | 2         |
| Други                        | 7          | 11        |
| <b>Общо</b>                  | <b>734</b> | <b>22</b> |

#### 10. Приходи от продажби

|                              | 2008 | 2007 |
|------------------------------|------|------|
| Приходи от продажби на имоти | 0    | 1553 |
| Приходи от наеми             | 50   | 57   |

Приходите от наеми са от отдадени под наем собствени недвижими имоти.

#### 11. Разходи за външни услуги

|                                    | 2008       | 2007       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Режийни, комуникация и др. подобни | 7          | 2          |
| Наеми                              | 19         | 22         |
| Емисия на акции                    | 0          | 50         |
| Данъци и такси недв.имоти          | 95         | 158        |
| Възнаграждения членове на СД       | 14         | 31         |
| Администрат. услуги                | 209        | 39         |
| Други                              | 19         | 3          |
| <b>Общо</b>                        | <b>363</b> | <b>305</b> |

#### 12. Разходи за заплати и осигуровки

|                        | 2008 | 2007 |
|------------------------|------|------|
| Разходи за заплати     | 38   | 62   |
| Разходи за осигуряване | 9    | 11   |

**Общо**

**47**

**73**

### 13. Финансови приходи (разходи)

В отчета за доходите компенсирано са представени финансовите приходи и разходи, а именно:

|  | 2008      | 2007      |
|--|-----------|-----------|
| Приходи от лихви по депозити                   | 56        | 72        |
| Разходите за банкови такси и курсовите разлики | (7)       | (7)       |
| <b>Общо</b>                                    | <b>49</b> | <b>65</b> |

### 14. Нетен резултат

|         | 2008 | 2007 |
|---------|------|------|
| Печалба | -52  | 5729 |

Нетният резултат за финансовата 2008 г. преобразуван съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е загуба в размер на 329 х.лв.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите през м.Юли 2008 г. се разпредели и раздаде като дивидент 90 % от преобразуваният финансов резултат за 2007 г. в размер на 11 х. лв.

### Други оповестявания

Съгласно чл.38 ал.5 от Закона за счетоводството оповестяваме хонорара на одитора в размер на 5000 /пет хиляди/ лева без ДДС.

Изп. директор : .....

/Ат.Бойчев/

Съставител : .....

/А.Георгиева/



27.02.2009 година