

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА РЪКОВОДСТВОТО
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.**

	Страница
Доклад на независимия одитор	
Отчет за управлението и дейността на ръководството	1
Индивидуален отчет за финансовото състояние	4
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	5
Индивидуален отчет за паричните потоци	6
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	7
Бележки към индивидуалния финансов отчет	8-18

ДО
Акционерите
На Арко Фонд за недвижими имоти АДСИЦ
гр. София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Арко Фонд за недвижими имоти АДСИЦ, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2015 г. и 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 (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС) се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за 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.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо 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 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, 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 Арко Фонд за недвижими имоти АДСИЦ, към 31 декември 2015 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето одиторско мнение, обръщаме внимание, че дружеството Арко Фонд за недвижими имоти АДСИЦ е с едноличен собственик на капитала Арко ВАРА АС от 14 март 2016г.

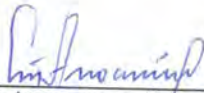
Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на годишния доклад за дейността на Арко Фонд за недвижими имоти АДСИЦ към 31 декември 2015 година, относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2015 година по отношение на финансовата информация.

София, 23.03.2016г.

БДО България ООД



Стоянка Апостолова, Управител
ДЕС, регистриран одитор
БДО България ООД



Недялко Апостолов,
Управител



ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА РЪКОВОДСТВОТО

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ (Дружеството) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531 на 31 юли 2015 год.. Адресът на управление на Дружеството е гр.София, ул.Черковна 38, вх. А, партер. Собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония /70 % от капитала/ и НАЦИОНАЛНО ИНВЕСТИЦИОННО ДРУЖЕСТВО НАДЕЖДА АД /30 % от капитала/.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА „АРКО ИНВЕСТ” ЕООД: гр. София, ул. „Черковна” № 38р вх. А, партер.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ: Основният предмет на дейност включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО: Регистрираният уставен капитал е в размер на 500 хил. лева и е изцяло внесен.

ДАНИИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО: Дружеството се управлява и представлява от Тармо Силд, гражданин на Република Естония.

Съветът на директорите, избран за срок от 3 години включва следните членове:

Тармо Силд, гражданин на Република Естония

Хилар-Пиитър Луитсалу, гражданин на Република Естония

Цветослав Иванов Митев, гражданин на Република България

Одитор на дружеството е БДО България ООД.

ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО:

Основна цел на АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ е да предложи на своите клиенти и партньори качествени многофункционални недвижими имоти.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ е и част от икономическата група „АРКО ВАРА” със седалище в Естония и компании, действащи на територията на Естония, Латвия и България и с предмет на дейност, както следва:

- брокерски услуги – посреднически услуги и консултации по покупко-продажба на недвижими имоти;
- инвестиционни услуги – инвестиции в недвижими имоти, тяхното функционално преобразуване във вид, отговарящ на изискванията за съвременни жилищни и търговски площи;
- строителни услуги – построяване на административни, стопански и жилищни сгради;

**ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ):**

Основните ценности на фирмата са свързани с основните ценности на компанията-майка „АРКО ВАРА” АД – Естония, а именно:

- партньорство – нашите клиенти са и наши партньори;
- сигурност – ние излъчваме сигурност, честност и сме отворени към нуждите на нашите клиенти и партньори;
- професионализъм – гарантираме качеството на нашите услуги;
- уважение – уважаваме индивидуалността на нашите клиенти;
- отговорност – ние държим на нашите обещания.

ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ:

Финансовият анализ дава възможност да се прецени до каква степен активите и пасивите, които фирмата притежава, са изражение на едно добре работещо дружество. Рационалното използване на активите е важно условие за нарастване на доходите.

Показатели за финансово счетоводен анализ

31.12.2015 г.

Възвращаемост на собствения капитал	-0,05
Обща ликвидност	20.83
Бърза ликвидност	0.05
Възвращаемост на активите	-0,05
Коефициент на задлъжнялост	0,05
Оборот на вземанията	0,00

ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ):

Метод за изчисление на коефициентите:

Възвращаемост на собствения капитал = нетна печалба/загуба / собствен капитал

Обща ликвидност = текущи активи / текущи пасиви

Бърза ликвидност = краткосрочни активи – материални запаси / пасиви

Възвращаемост на активите = нетна печалба/загуба / общо активи

Коефициент на задлъжнялост = Пасиви/ Собствен Капитал

Оборот на вземанията = продажби / вземания

Политиката на Дружеството е да набавя работна ръка без да ползва помощта на специализирани организации като трудови борси, консултантски фирми и бюра по труда. Прави се подбор по собствени канали – лични контакти, препоръки, обяви в пресата за конкурси, интервюта и др.

НАШИТЕ ПЛАНОВЕ ЗА 2016 ГОДИНА

* Затвърждаване позициите си на българския пазар на недвижими имоти посредством дългосрочна политика на стабилни и ползотворни отношения с партньори и клиенти.

* Развитие на нови проекти за недвижими имоти на територията на град София и други големи градове в България.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

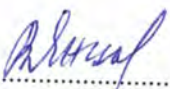
Според българското законодателство Ръководството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дават вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложените тук финансови отчети в съответствие с МСФО.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че законодателството, приложимо в България се спазва и че финансовите отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие”.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.

Гр. София, 26 февруари 2016 г.

Гл. Счетоводител: 

Владимир Янков

Управител: 

Тармо Силд

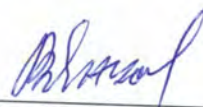
**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.**

<i>(в хиляди лева)</i>	<i>Бележка</i>	31.12.2015
Активи		
Парични средства и еквиваленти	8	500
Общо активи		500
Собствен капитал		
Регистриран капитал	9	500
Натрупана печалба/загуба		(24)
Общо собствен капитал		476
Пасиви		
Други търговски задължения		24
Общо пасиви		24
Общо собствен капитал и пасиви		500

Финансовият отчет на стр.4 - 18 е одобрен от ръководството на 26 февруари 2016 г.



Тармо Силд
Изпълнителен Директор

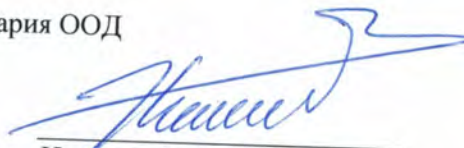


Владимир Янков
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад: БДО България ООД



Стоянка Апостолова, ДЕС
Регистриран одитор, управител



Недялко Апостолов,
Управител

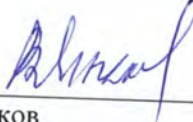


**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.**

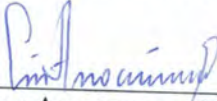
(в хиляди лева)	Бележка	31 юли 31 декември 2015
Административни разходи	7	(24)
Финансов резултат преди данъци		(24)
Общо всеобхватен доход за периода		(24)


Финансовият отчет на стр. 4 - 18 е одобрен от ръководството на 26 февруари 2016 г.


Тармо Силд
Изпълнителен Директор


Владимир Янков
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад: БДО България ООД


Стоянка Апостолова, ДЕС
Регистриран одитор, управител


Недялко Апостолов,
Управител



**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.**

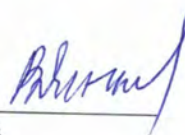
(в хиляди лева)

	Бележка	31 юли 31 декември 2015
Уставен Капитал		500
Паричен поток от финансова дейност		500
Налични парични средства към 31 юли		-
Налични парични средства към 31 декември	8	500

Финансовият отчет на стр.4 - 18 е одобрен от ръководството на 26 февруари 2016 г.

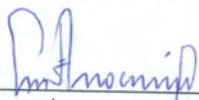


Гармо Силд
Изпълнителен Директор



Владимир Янков
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад: БДО България ООД



Стойанка Апостолова, ДЕС
Регистриран одитор, управител



Недялко Апостолов,
Управител

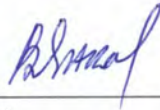


АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

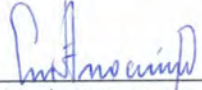
<i>(в хиляди лева)</i>	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Начално салдо към 31 юли 2015			
Записан капитал	500	-	500
Общо всеобхватен доход	-	(24)	(24)
Крайно салдо към 31 декември 2015	500	(24)	476

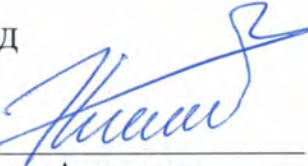
Финансовият отчет на стр. 4 - 18 е одобрен от ръководството на 26 февруари 2016 г.


Тармо Силд
Изпълнителен Директор


Владимир Янков
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад: БДО България ООД


Стоянка Апостолова, ДЕС
Регистриран одитор, управител


Недялко Апостолов,
Управител



1. Статут и предмет на дейност

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ (Дружеството) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531. Адресът на управление на Дружеството е гр.София, ул.Черковна 38, вх. А, партер. Собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония /70 % от капитала/ и НАЦИОНАЛНО ИНВЕСТИЦИОННО ДРУЖЕСТВО НАДЕЖДА АД /30 % от капитала/.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството.

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2015 г.

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г., за ЕС в сила от 1 януари 2015 г.
- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано в ОВ на 14 юни 2014 г., за ЕС в сила от 17 юни 2014 г.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.
- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.
- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г.
- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.
- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.
- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.
- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г.
- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.
- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).

3. Значими счетоводни политики

(А) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в индивидуалния отчет за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерени или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Други финансови пасиви включват заеми и кредити и търговски и други задължения

Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал. Регистрираният капитал на дружеството към 31.12.2015 г. е 500 хил.лв.

(Б) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до придобиването на актива.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят, като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

Ръководството на дружеството е възприело политика на капитализиране на активи при положение, че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 700 лева.

Всички не-текущи активи и активи в процес на изграждане са представени в индивидуалния отчет за финансово състояние на базата на историческа цена, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини, съоръжения и оборудване. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот на текущия и сравнителния период са както следва:

- ❖ Сгради 25 години
- ❖ Компютри 3 години
- ❖ Стопански инвентар 5 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

(В) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги с административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи по заеми.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

(Г) Материални запаси

Материалните запаси включват апартаменти държани за продажба в обичайния ход на дейността или намиращи се в процес на изграждане на такава продажба. Себестойността на

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.**

материалните запаси включва разходи за придобиване на материалните запаси, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. За ръководството няма разлика между нетна реализируема стойност и пазарна стойност на материалните запаси.

(Д) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват обективни доказателства за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства, че е възникнало събитие на загуба след първоначално признаване на актива, и това събитие е имало негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив, който може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взема пред вид доказателствата за обезценка на кредити и вземания и държани до падеж инвестиции и ценни книжа, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими и държани до падеж ценни книги се проверяват за специфична обезценка.

Всички индивидуално значими кредити и вземания и държани до падеж ценни книжа, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Кредитите и вземанията и държаните до падеж ценни книжа, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно кредити и вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите си тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагагането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията. Когато последващо събитие (напр. плащане от длъжник) намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Възстановимата стойност на актив, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(Е) Доходи на персонала

(i) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

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

(ii) Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разходи, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно.

(Ж) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи.

(3) Приходи

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или работи. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават продажбите.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

(iii) Комисионни приходи

Когато Дружеството действа в качеството си на агент, а не на принципал по дадена транзакция, признатият приход е нетната сума на комисионната получена от Дружеството.

(iv) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

(И) Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени допълнителни плащания се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през период на договора.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумение представлява предаване на правото на ползване на актива, ако споразумението предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

(Й) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба и загуба. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.**

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от отписване на финансовите активи, държани за продажба, промени в справедливата стойност на финансовите активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи.

Общи и специфични разходи по заеми, директно свързани с придобиването, изграждането или продукцията на активи, отговарящи на условията, за които е необходимо значителен период от време, за да е готов за предвидената употреба или продажба се добавят към стойността на тези активи, докато те са съществено годни за употреба или продажба.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(К) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Отсрочените данъци се начисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, използвани за целите на изготвянето на индивидуалния финансов отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временни разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и намаляеми временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

4. Определяне на справедливите стойности и значими счетоводни преценки

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и не-финансови активи и пасиви.. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Инвестиционни имоти

Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетирание, в която страните са действали съзнателно.

5. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употреба на финансови инструменти:

- ❖ Кредитен риск
- ❖ Ликвиден риск
- ❖ Пазарен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към индивидуалния финансов отчет.

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.**

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

6) Приходи

Дружеството няма реализирани приходи за текущата година.

7) Разходи

Поради липсата на оперативна дейност, дружеството има реализирани само разходи за банкови такси за поддържане на набирателна сметка и разходи за консултантски услуги в размер на 24 хил. лв.

8) Пари и парични еквиваленти

<i>в хиляди лева</i>	31.12.2015
Пари по набирателна сметка	<u>500</u>
	<u>500</u>

9) Собствен капитал

Собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония /70 % от капитала/ и НАЦИОНАЛНО ИНВЕСТИЦИОННО ДРУЖЕСТВО НАДЕЖДА АД /30 % от капитала/.

<i>в хиляди лева</i>	Обикновени акции 2015
Издадени към 31 юли 2015	500
Издадени към 31 декември и напълно изплатени	500

	Брой акции	Регистриран капитал хиляди лева
На 31 юли 2015	500 000	500
На 31 декември 2015	500 000	500

Номиналната стойност на една акция е равна на 1 лев.

10) Финансов риск

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на съществен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български левове и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги също се извършват в лева или евро.

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.**

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на дружеството счита, че кредитният риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са определени в договорите с тях.

<i>В хиляди лева</i>	Отчетна стойност	Справедлива стойност 31.12.2015
Парични средства	500	500
Общо	500	500

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки, затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

11) Условни вземания и задължения

Дружеството няма условни вземания и задължения.

12) Свързани лица

Арко Вара АД – Естония е крайно контролиращо предприятие. През периода дружеството няма сделки със свързани лица.

13) Събития след датата на отчетния период

След датата на отчетния период, през януари 2016г., се състоя първоначално увеличение на капитала от 500 000 на 650 000 чрез публично предлагане на 150 000 броя обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка, при общ размер на емисията 150 000 лева, съгласно приетото на 25.05.2015 г. решение на Учредителното събрание за първоначално увеличаване на капитала от 500 000 лева на 650 000 лева и съгласно Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от КФН с Решение № 992–ДСИЦ от 28 декември 2015г.