

“ЕКСПАТ БЕТА” АД СИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА

ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ  
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**  
Отчетен период: 31 декември 2008 г.

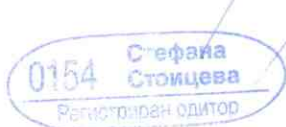
	<u>31.12.2008</u>
	<u>(ХИЛ. ЛВ.)</u>
<b>АКТИВИ</b>	
Парични средства	2 348
Краткотрайни активи	1 729
Данъци за възстановяване	266
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<u><u>4 343</u></u>
<b>ПАСИВИ</b>	
Текущи задължения	1
<b>СУМА НА ПАСИВА</b>	<u><u>1</u></u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	
Основен капитал	4 343
Текуща загуба	(1)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<u><u>4 342</u></u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<u><u>4 343</u></u>

Дата: 25.03.2009 г.

Съставил:  
/ Светла Дечева /

Ръководител:  
/ Андрей Брещков /

Заверил  
/ Стефана Стоицева /



Обяснителните бележки, които следват по долу са неразделна част от тези финансови отчети

**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**  
 Отчетен период: 31 декември 2008 г.

	<u>31.12.2008</u> <u>(ХИЛ. ЛВ.)</u>
Финансови приходи	123
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<u><u>123</u></u>
Разходи за външни услуги	106
Разходи за заплати и осигуровки	17
Други разходи	1
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<u><u>124</u></u>

**Загуба за периода**

Дата: 25.03.2009 г.

Съставил:  
/ Светла Дечева /

Заверил  
/ Стефана Стоицева /

Ръководител:  
/ Андрей Брешков /

(1)

0154 Стефана  
Стоицева  
Регистриран одитор



Обяснителните бележки, които следват по долу са неразделна част от тези финансови отчети

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**Отчетен период: 31 декември 2008 г.**

	<u>31.12.2008</u> (ХИЛ. ЛВ.)
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>	
Плащания към доставчици	(2 101)
Плащания към персонала	(17)
<b>Нетен паричен поток от основна дейност</b>	<u>(2 118)</u>
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>	
Постъпления, свързани с емитиране на ценни книжа	4 343
Постъпления от лихви комисионни и др.	123
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<u>4 466</u>
<b>ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА</b>	
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината</b>	<u>2 348</u>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	-
	<u>2 348</u>

Дата: 25.03.2009 г.

Съставил:  
/ Светлана Денева /

Ръководител:  
/ Андрей Брешков /

Заверил  
/ Стефана Стойцева /

0154  
Стефана Стойцева  
Регистрационен одитор



Обяснителните бележки, които следват по долу са неразделна част от тези финансови отчети

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**Отчетен период: 31 декември 2008 г.**

	Основен капитал (ХИЛ. ЛВ)	Премии от емисии (ХИЛ. ЛВ.)	Финансов резултат		Общо (ХИЛ. ЛВ.)
			Печалба (ХИЛ. ЛВ)	Загуба (ХИЛ. ЛВ.)	
Салдо на 31/12/2007	-	-	-	-	-
Увеличение за сметка на собствениците	4 343	-	-	-	4 343
Нетна печалба/загуба за периода	-	-	-	(1)	(1)
<i>Салдо на 31/12/2008</i>	<b>4 343</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>4 342</b>

Дата: 25.03.2009 г.

Съставил:  
/ Светлана Дечева /

Ръководител:  
/ Андрей Брешков /

Заверил  
/ Стефана Стоицева /

0154 **Стефана Стоицева**  
Регистриран одитор



Обяснителните бележки, които следват по долу са неразделна част от тези финансови отчети

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА

### 1. Данни за Дружеството

#### 1.1 Съдебна регистрация

“ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ („Дружеството”) е вписана в Агенцията по вписванията с удостоверение № 20081016122402/ 16.10.2008 година като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, район Средец, бул. Г. С. Раковски 96А.

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Съвет на директорите на Дружеството е в състав:  
Ростислав Любомиров Банчев ЕГН 7407248249  
Андрей Людмилов Брешков ЕГН 7110194580  
Моника Любомирова Йосифова ЕГН 7105226656

Дружеството е с изцяло внесен капитал в размер на 4 342 890 лева.

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Дружеството е с ЕИК 200059488

#### 1.2 Лиценз за осъществяване на дейността

Комисията за финансов надзор на основание чл. 11, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и чл. 49, ал. 1 от Наредба № 11 за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел издава лиценз № 64/ДСИЦ/31.07.2008 г. на „Експат Бета” АДСИЦ за извършване на сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗДСИЦ.

Лицензът се издава на основание Решение № 641 – ДСИЦ от 23 юни 2008 г. на Комисията за финансов надзор.

## **2. Основни принципи на счетоводната политика**

### **2.1 База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с Закона за счетоводство (ЗСч) и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

Спазени са основните счетоводни принципи:

- а) текущо начисляване – приходите и разходите по сделките и събитията са отразени счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти и се включват във финансовите отчети за периода за който се отнасят;
- б) действащо предприятие – приема се, че Фондът е действащ и ще остане такъв в предвидимо бъдеще; Фондът няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
- в) предпазливост – задължително оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;
- г) съпоставимост между приходите и разходите – разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност, се отразяват във финансовия резултат за периода, през който се получава изгода от тях. Признаването на приходите се отразява за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- д) предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията са отразени в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма;
- е) запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период – целта е постигане съпоставимост на финансовите отчети през отделните отчетни периоди;
- ж) независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс – всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период;
- з) последователност – представянето и класификацията на статиите във финансовите отчети се запазва през отделните отчетни периоди, освен ако не е настъпила съществена промяна в характера на дейността на Фонда или в случай че промяната във формата на финансовите отчети е наложена с нормативен акт;
- и) същественост – всички съществени статии и суми се представят отделни във финансовите отчети;
- й) документална обосновааност – спазват се изискванията за съставяне на документите, съгласно действащото законодателство.

### **2.2 Отчетна единица**

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева. Финансовите отчети са представени в български лева (BGN).

### **2.3 Материални дълготрайни активи (МСС 16)**

Дълготрайните материални активи представляват компютри и стопански инвентар, които имат цена на придобиване над 700 лева и самостоятелно определяем повече от едногодишен полезен срок на експлоатация.

Първоначално дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи.

За оценка на ДМА след първоначалното признаване се приема препоръчителния подход. Оценка след първоначалното признаване - след първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Възстановимост на балансовата стойност - предприятието преразглежда балансовата стойност на ДМА и определя тяхната възстановима стойност. Когато от актива не се очакват никакви икономически изгоди, той се отписва.

Отписването на дълготрайни материални активи от баланса е при продажба или когато активът окончателно бъде изведен от употреба и след отписването му не се очакват никакви други икономически изгоди.

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация, като отчетната или преоценъчната им стойност се намалява до размера на остатъчната им стойност със следните годишни амортизационни норми:

Машини и съоръжения – 30 %

Компютри и софтуер - 50 %

Стопански инвентар - 15 %

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемия актив е придобит или въведен в употреба.

Когато остатъчната стойност на амортизируемия е незначителна по размер или процентно спрямо отчетната му стойност, тя може да се пренебрегне. Амортизируемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

#### ***2.4 Нематериални дълготрайни активи (МСС 38)***

Нематериалните дълготрайни активи представляват основно програмни продукти. Първоначалната оценка на нематериалните дълготрайни активи при придобиването им се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение. Оценката след първоначалното признаване на нематериалния актив се отчита по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

#### ***2.5 Разходи за бъдещи периоди***

Като разходи за бъдещи периоди се отчитат предплатените разходи, които се отнасят за следващи отчетни периоди.

## ***2.6 Признание на приходите и разходите (МСС 18)***

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането ѝ.

## ***2.7 Ефекти от промяна във валутните курсове (МСС 21)***

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

Паричните средства, вземанията и задълженията във валута се преобразуват по заключителния курс на Българска Народна Банка. При определянето на цена на съкровищните акции се извърша оценка по курса на БНБ за съответната валута към съответната дата.

Всички разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват в Отчета за доходите.

## ***2.8 Капитал***

Общият размер на основния капитал е в размер на 4 342 890 лв., разпределен на 4 342 890 броя безналични акции с номинал 1 лв. всяка.

## ***2.9 Задължения***

Задълженията са към доставчици и клиенти, бюджета, персонала, осигурителни предприятия и други кредитори.

## ***2.10 Данъци***

Според българското данъчно законодателство дружеството е задължено по ЗКПО да плати данък печалба. Данъчната ставка е 10 % от облагаемата печалба. През 2008 година дружеството е търгувало с ценни книжа на регулиран пазар и печалбата не подлежи на корпоративен данък.



### 3. Парични средства

Паричните средства към 31.12.2008 г. са :

	<u>31.12.2008</u>
	(хил. лв.)
Касова наличност	1
Парични средства по банкови сметки	1
Парични средства по депозити	2 346
<b>Общо</b>	<u>2 348</u>

### 4. Вземания

Доставчици по аванси	1 729 хил. лв.
Данъчни вземания	266 хил. лв.
<b>Общо</b>	<u>1 995 хил. лв</u>

### 5. Текущи задължения

Задължения към доставчици	1 хил. лв.
---------------------------	------------

### 6. Основен капитал

Капиталът на Дружеството е внесен изцяло под формата на парични вноски. Акциите са записани при емисионна стойност 1 лев.

### 7. Финансови приходи

Приходи от лихви	123 хил. лв.
------------------	--------------

### 8. Разходи

Разходи за външни услуги	106 хил. лв.
Разходи за заплати	17 хил. лв.
Други разходи в т. ч. разходи за командировки	1 хил. лв.

**Общо**

124 хил. лв

## 9. Отчет за паричните потоци

Дружеството е класифицирало паричните си потоци в три групи, като измененията през 2008 г. са следните:

Парични средства в началото на периода	-
Нетен поток от основна дейност	(2 118) хил. лв.
Нетен поток от финансова дейност	4 466 хил. лв.
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>2 348 хил. лв.</b>

## 10. Цели и политика за управления на финансовия риск и капитала

Дружеството е изложено на различни рискове: пазарен, лихвен, кредитен, ликвиден и валутен, произтичащи от притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти.

Съветът на директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, а така също и статуса на планираните инвестиционни проекти.

### *Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти*

Дружеството е изложено на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

### *Лихвен риск*

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск, тъй като е договорило получаването на фиксирана лихва по краткосрочен депозит.

### *Ликвиден риск*

Дружеството инвестира свободните си парични средства в депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Инвестиционните имоти, по принцип, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България. Дружеството може да усвоява парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди.

### *Валутен риск*

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността му е изложена на съществени валутни рискове.

### *Кредитен риск*

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. Поради това, ръководството на Дружеството не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти.

#### **11. Събития след датата на баланса**

Не са настъпили други събития след датата на баланса до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2008 година.

25 март 2009 г.  
София, България

