

## СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### 1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

„Експат Бета” АДСИЦ – вписано в търговския регистър с изх. № 20080319095719/19.03.2008г., с предмет на дейност – 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.

Управление:

Съвет на директорите:

Андрей Брешков;

Моника Йосифова

Капитал е изцяло внесен – 4 342 890.00/четири милиона триста четиредесет и две хиляди осемстотин и деветдесет/лв – безналични акции 4 342 890 с номинална стойност 1 лв.

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г. и Постановление № 207/07.08.2006г. на МС, на територията на Република България действат Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са представени в български лева (BGN), тъй като основните операции са в тази валута.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с принципа за действащо предприятие.

### 2. ОТЧЕТНА ВАЛУТА

Съгласно изискванията на българското законодателство Дружеството води счетоводните си регистри в Български лева (BGN).

Финансовите отчети са изготвени в хиляди български лева (BGN'000).

Фиксинг на някои валути към българския лев към 31.12.2008 г.

1 EUR = 1.95583 лева

### 3. ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

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

**ПРИХОДЪТ** е формиран и на база принципа за начисляване за лихви, комисионни и др.

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

**РАЗХОДИТЕ** са начислени и оповестени в отчета за приходи и разходи, обхващайки целия период до края на финансовия период.

### 4. ОТЧИТАНЕ НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ

#### ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Дългосрочните финансови активи са участия в капиталите на дъщерни и асоциирани дружества, както и такива с характер на малцинствено участие.

**Първоначално дългосрочните финансови активи** се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им.

Инвестиции в дъщерни дружества - След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен финансов актив се отчита по цена на придобиване. Под инвестиции

в дъщерни дружества следва да се разбира единствено разрешените от закона такива инвестиции в т.нар. обслужващи дружества.

Инвестиции в други дружества – съгласно предмета си на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и разпоредбите на ЗДСИЦ такъв тип инвестиции не са възможни.

#### **ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

**Първоначално инвестиционните имоти** се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им.

**Оценка след първоначалното признаване.** Съгласно чл.20 от ЗДСИЦ инвестиционните имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от НСИ.

#### **ДЕПОЗИТИ И ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ**

Представят се в баланса по стойността на дължимата главница.

Лихвите се начисляват пропорционално на периода до падежа, а неполучената част от лихвите се отразява като вземане.

#### **ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

**Дълготрайните материални активи** представляват компютри, стопански инвентар и други ДМА, 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.

**Последващи разходи** - с последващите разходи, свързани с отделен материален дълготраен актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

**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 евентуална загуба от обезценка.

**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%;
- Стопански инвентар - 15%;
- Други ДМА - 15 %.

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

**Когато остатъчната стойност** на амортизуемия актив е незначителна по размер или процентно спрямо отчетната му стойност, тя се пренебрегва. Амортизуемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

#### **НЕМАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ**

**Нематериалните дълготрайни активи** представляват програмни продукти и такси.

**Първоначалната оценка на нематериални 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** - нематериалният актив се отчита по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

#### **ВЗЕМАНИЯ**

Като вземания са представени вземания от свързани лица, доставчици по аванси, вземания от клиенти по сключени договори, съдебни вземания и други. Вземанията се оповестяват по номинал.

#### **ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска Народна Банка към 31.12.2008 г. Ежемесечно се извършва оценка заключителния месечен курс на БНБ за съответната валута.

#### **РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ**

Предплатени разходи, които се отнасят за следващи отчетни периоди за които дружеството очаква бъдеща икономическа изгода.

#### **ДАНЪЦИ**

Според българското данъчно законодателство дружеството е освободено от корпоративен данък на основание чл. 175 от ЗКПО, поради специфичния си предмет на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

#### **ОСНОВЕН КАПИТАЛ**

Основният капитал се представя по неговата номинална стойност съгласно съдебните решения за регистрацията му.

#### **КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ**

Като краткосрочни задължения се представени задължения към бюджета, към персонала, данъчни, към свързани лица и др.

#### **6. ВАЛУТЕН РИСК**

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

10/01/2009 г.

Изготвил:

/Светла Дечева/

Ръководител:

/Андрей Брешков/



Обяснителни бележки съгласно Международен счетоводен стандарт 34 - "Междинно счетоводно отчитане" към финансов отчет за четвърто тримесечие на 2008 г.

**Обща информация :**

**Наименование, седалище и адрес на управление**

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ

Седалище: гр.София, община СРЕДЕЦ

Адрес на управление: гр.София, 1000, ул."Г.С.РАКОВСКИ" № 96 А

Дружеството няма открити клонове.

**Основна дейност на дружеството:** Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на 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.

**Капиталът на дружеството** е в размер на 4342890.00 лв., разпределен в 4342890 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

**Дружеството е с едностепенна структура на управление** - управлява се от Съвет на директорите.

**Счетоводна политика и пояснителни бележки:**

**Финансовите отчети** се изготвят в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, утвърдени с ПМС № 21 от 04.02.2003 г. При прилагането на МСФО за първи път не се наложи прекласифициране на информацията от предходния отчетен период.

**Дружеството изготвя тримесечни отчети**

Тримесечният отчет съдържа:

1. Тримесечен финансов отчет, съгласно чл.26, ал.1 от Закона за счетоводството;
2. Форми на финансов отчет /справки от 1-8 /, утвърдени от Комисията за финансов надзор.

**Тримесечният финансов отчет на дружеството е изготвен в съответствие с МСС 1 при спазване на следните принципи**

- принципа на действащото предприятие, т.е дружеството е способно да продължи своята дейност;
- текущото начисляване, т.е. приходите се признават към момента на възникването им, а не при плащането, а разходите се признават във връзка с приходите;

- последователност на представянето, т.е. представянето и класификацията на статиите във финансовия отчет се запазва и през следващите периоди;
- същественост на информацията, т.е. всяка съществена статия се представя отделно във финансовия отчет;
- компенсиране, т.е. активите и пасивите не се компенсират, освен ако не е разрешено с МСС;
- сравнителна информация, т.е. оповестяване на информация от предходен отчетен период.

**Отчетът за парични поток** е изготвен по прекия метод по смисъла на МСС 7 “Отчети за паричните потоци”

**Инвестиционни имоти** –се отчитат по смисъла на МСС40. Дейността по придобиване на инвестиционни имоти е основната дейност на дружеството според неговия предмет и лиценз. Съществено е, че в през периода не са закупване такива. При придобиване се включват всички разходи по закупуване на имотите като комисионни, нотариални такси експертна оценка- задължителна преди закупуване на всеки инвестиционен имот по закон

-

**Признаване на приходи** се извършва по метода на текущото начисляване и е по смисъла на МСС 18. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване плащане. Приходът свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът може надеждно да се оцени.

**Оповестяване на свързани лица** – осъществява се по смисъла на МСС 24 .

**Допълнителна счетоводна информация за отчетния период:**

Нетекущи финансови активи :

- в дъщерни предприятия няма - хил. лв.

ДДС за възстановяване - 265 хил. лв.

Плащане по предварителен договор- 1729 хил. лв.

Нетекущи задължения - няма

Текущи задължения: няма

През отчетния период няма необичайни за предприятието активи, пасиви, приходи, разходи и парични потоци.

Финансово състояние към 31.12.2008 г.

Приходи – 123 хил. лв., представляващи приходи от лихви - 123 хил. лв.

Разходи - Най-голям дял в разходите по икономически елементи имат други разходи – 85 хил. лв разходи към обслужващото дружество „Експат Капитал” АД, 16 хил. лв представляващи разходи по регистрация и лицензиране на дружеството, 5 хил. лв разходи за консултантски и правни услуги, следват разходите за възнаграждения - 17 хил. лв. и разходи за командировки -1 хил. Лв.

Финансовият резултат за четвърто тримесечие на 2008е загуба в размер на 1 хил. лв.

Финансови показатели към 31.12.2007

**Показатели за ефективност:**

- коэффициент на ефективност на разходите
 

Приходи	123	= 0,99
Разходи	124	
  
- коэффициент на ефективност на приходите
 

Разходи	124	= 1,00
Приходи	123	

**Показатели за финансова автономност:**

- коэффициент на задлъжнялост
 

Пасиви	1	= 0,0002
Собствен капитал	4343	
  
- коэффициент на платежеспособност
 

Собствен капитал	4343	= 4343
Пасиви	1	

Дружеството е в състояние да посреща краткосрочните си задължения с наличния си собствен капитал.

- **Доходи на акция съгл. МСС 33:**

Финансов резултат в лв.	-422	= -0,00010лв.
Брой акции към 31.12.2007 г.	4342890	
  
- **Обезценка на активи съгл. МСС 36** - отчетния период не е извършвана обезценка на активи. По смисъла на ЗДСИЦ преценка на активите се извършва към края на финансовата година. Резултатите от преценката ще бъдат отразени в ГСО.

Дата : 10.01.2009 г.

Съставител:  
Светла Дечева

Ръководител:  
Андрей Брецов


