

## 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 Росифова;

Милена Дичева.

Капитал е изцяло внесен – 4 342 890.00/четири милиона триста четиридесет 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 финансов 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 действително предприятие.

### 2. ОТГОВОРНА 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).

Фиксирани курсове на обмяна на валути към българския лев към 31.03.2009 г.

1 EUR = 2.5583 лева

### 3. ПРИЛОЖАВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

**Оценката на приходите** – Приходът се определя по справедливата стойност на получаване или подлежащото на получаване плащане под формата на парични средства или парични еквиваленти.

**ПРИХОДИТЕ** се формират на база принципа за начисляване за лихви, комисионни и др.

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

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

### 4. ОЦЕНКА 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 отгласен 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. обединяващи дружества.

**Инвестиции в други дружества** – съгласно предмета си на дейност като дружество със специфична 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.

**Оценката 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 при висока инфлация, определен от НСИ.

### Дългосрочни придобити облигации

Представят се в баланса по стойността на дължимата главница.

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

### Дългосрочни материални активи

Дългосрочните материални активи представляват компютри, стопански инвентар и други материални имоти с цена на придобиване над 700 лева и самостоятелно определяем периодичен или единичен полезен срок на експлоатация.

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

**Последващи разходи** и последващите разходи, свързани с отделен материален дългосрочен актив, се включват в балансовата стойност на актива, когато е вероятно пренесването да има економическа изгода над тази от първоначално оценената стойност на съществуващия актив.

**Оценката след първоначалното признаване** - След първоначалното признаване като актив материален дългосрочен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с амортизационните отчисления и натрупаната евентуална загуба от обезценка.

**Дългосрочните материални активи се амортизират** по линейния метод през техния полезен срок или експлоатация, като отчетната или преоценъчната им стойност се намалява равномерно на равни интервали с отчетната им стойност със следните годишни амортизационни норми:

- материални и съоръжения - 30%;
- транспортни средства и инвентар - 15%;
- рурни МА - 15 %.

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

Когато годишната стойност на амортизуемия актив е незначителна по размер или пренебрежима спрямо отчетната му стойност, тя се пренебрегва. Амортизуемата стойност на активите не трябва да бъде по-малка от отчетната му стойност.

### Нематериални дългосрочни активи

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

**Нематериалните дългосрочни нематериални активи** при придобиването им се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за придобиване и напътни разходи за извикването му по предназначение.

Оценката след първоначалното признаване - нематериалният актив се отчита по цена на износване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обеснявка.

**Вземания**

Кредитванията са представени вземания от свързани лица, доставчици по аванси, вземания от клиенти по сключени договори, съдебни вземания и други. Вземанията се оценяват 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 31.03.2009 г. Ежемесечно се извършва оценка за разлика между месечен курс на БНБ за съответната валута.

**Групиране за баланси периоди**

Представени изходи, които се отнасят за следващи отчетни периоди за които другото от гл. е в полза бъдеща икономическа изгода.

**Данъци**

Според българското данъчно законодателство дружеството е освободено от корпоративен данък по отношение чл. 1 от ЗКПО, поради специфичния си предмет на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

**Обменни курсове**

Обменният курс се представя по неговата номинална стойност съгласно съдебните решения за репатриация.

**Класификация на задължения**

Класификацията на задължения се представени задължения към бюджета, към персонала, данъци, към свързани лица и др.

**6.1. Валютен риск**

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

Българският лев се обмяна в 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 минимално спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутен борд в България е стабилна.

10 март 2009 г.

Изготвил:  
/Светла Дечева/

Ръководител:  
/Андрей Брешков/



Обществения бележки съгласно Международен счетоводен стандарт 34 - "Международно счетоводно отчитане" към финансов отчет за първо тримесечие на 2009 г.

### Общи информации :

#### **Наименование, седалище и адрес на управление**

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ

Седалище: гр.София, община СРЕДЕЦ

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

Други адреси: няма открити клонове.

**Основна дейност на дружеството:** Инвестиране на паричните средства, набрани чрез извършване на ценни книжки и недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на дялово на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за употреба, т.е., отплатване по заем, лизинг, аренда, и/или продажбата им.

Капиталът на дружеството е в размер на 4342890.00 лв., разпределен в 4342890 броя бенефицирни акции, всяка акция е номинална стойност 1 лев.

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

### Съгласно смята 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 Международните стандарти не е наложено 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. Тримесечен финансов отчет /справки от 1-8 /, утвърдени от Комисията за финансов надзор.

Тримесечният финансов отчет на дружеството е изготвен в съответствие с

Нормативите свързани с следните принципи

- \* Принцип на действителното предприятие, т.е дружеството е способно да продължи своята дейност;

- текущото начисляване, т.е. приходите се признават към момента на възникване на им, а не при плащането, а разходите се признават във връзка с възникването;
- последващата стойност на представянето, т.е. представянето и класификацията на статията във финансовия отчет се запазва и през следващите периоди;
- съществеността на информацията, т.е. всяка съществена статия се представя отделно в финансовия отчет;
- компенсирателност, т.е. активите и пасивите не се компенсират, освен ако не е решено по МСС;
- сравнителна информация, т.е. оповестяване на информация от предходен отчетен период.

Основен принцип: **моток** е изготвен по прекия метод по смисъла на **МСС 7** “Оценяване на неопределените активи”

Измененията в имоти – се отчитат по смисъла на **МСС40**. Дейността по придобиване и управление на имоти е основната дейност на дружеството според неговия предмет на дейност. Същевременно е, че в през периода са закупени само земеделски земи като обекта на придобиване са включени всички разходи по закупуване на имоти, т.е. включено са нотариални такси експертна оценка- задължителна преди закупване на всеки индивидуален имот по закон

При определяне на приходите се извършва по метода на текущото начисляване и е по смисъла на **МСС 18**. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото имущество. Услуга на получаване плащане. Приходът свързан със сделка по предоставяне на услуги се признава, когато резултатът може надеждно да се оцени.

Оценяване на свързани лица – осъществява се по смисъла на **МСС 24** .  
**Дейността за отчетния период: информация за отчетния период:**

<u>Неопределени финансови разходи:</u>	
- извършени за придобиване на имоти	няма - хил. лв.
<u>Други разходи</u>	664 хил. лв.
<u>Текущи разходи</u>	3532 хил. лв.
<u>Неопределени обекции</u>	няма
<u>Текущи обекции:</u>	35 хил.лв

Измененията в отчетния период няма необичайни за предприятието активи, пасиви, приходи и разходи и нараствания постоци.

Финансов резултат за тримесечие към 31.03.2009

Приходи от лихви, представляващи приходи от лихви.

Разходи от лихви по икономически елементи имат други разходи – 33 хил. лв. разходи към обслужващото дружество „Експат Капитал“ АД, 1 хил. лв. приходи от разходи за регистрация и лицензиране на дружеството, възнаграждения - 5 хил. лв.

Финансов резултат за тримесечие на 2009е загуба в размер на 3 хил. лв.

Финансови показатели към 31.12.2009

Показатели за ефективност:

- Коэффициент на ефективност на разходите

37	= 0,925
40	

- Коэффициент на ефективност на приходите

40	= 1,08
37	

Показатели за финансова автономност:

- Коэффициент на задлъжнялост

35	= 0,0081
4339	

- Коэффициент на платежеспособност

4339	= 123,97
35	

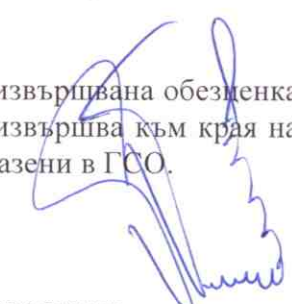
Дружеството е в състояние да посрещна краткосрочните си задължения с наличния си капитал.

- Коэффициент на ликвидност МСС 33:

-2781	= -0,00064лв.
4342890	

- Коэффициент на активиране по МСС 36 - отчетния период не е извършвана обезценка на активите. По смисъла на ЗДСИЦ преценка на активите се извършва към края на годината. Резултатите от преценката ще бъдат отразени в ГСО.

Дата: \_\_\_\_\_ г. Представител:   
Весела Дечева

Ръководител:   
Андрей Брешков

