

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	6
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	20
4. ПРОМЕНИ В ЗАПАСИТЕ ОТ НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	20
5. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ	20
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	21
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	21
8. ДРУГИ РАЗХОДИ	22
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	22
10. ДОХОД НА АКЦИЯ	22
11. ДРУГИ АКТИВИ	22
12. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	23
13. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ АКТИВИ	23
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	23
15. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	24
16. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	24
17. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	25
18. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО	25
19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	26

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ е учредено през месец април 2006 г. и е вписано в търговския регистър на 30.05.2006 г.

Специалното законодателство, касаещо дейността на дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 34-ДСИЦ/29.09.2006 г., издаден на основание Решение № 861-ДСИЦ от 27 септември 2006 г. от Комисията за финансов надзор.

Съгласно Устава на "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ дружеството е учредено за неограничен срок.

Съгласно §4, ал.1 от Закона за Търговския регистър дружеството е вписано в Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието под ЕИК 126722797.

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление на дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2010 г. Съветът на директорите е в състав:

- Даниел Руменов Гаргов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Тенчо Христов Лилянов – Заместник-председател на Съвета на директорите и независим член;
- Величко Христов Минев – член на Съвета на директорите;
- Веселин Емилов Христов – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Даниел Руменов Гаргов.

Към 31 декември 2010 общият брой на персонала в Дружеството е 3 работници и служители (31 декември 2009: 3).

Инвестиционни цели

Съгласно член 7 от Устава на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на дружеството е осигуряване на максимална възвръщаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ:

- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели се концентрира върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от дружеството.

Инвестиционна политика

Инвестиционната политика на дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от дружеството средства ще се използват за закупуването на парцели (урегулирани или неурегулирани поземлени имоти), последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България с цел продажба /отдаване под наем/ предоставяне за управление на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били

напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след извършване на преустройство и/или подобрения или без такива).

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2008 – 2010 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2008	2009	2010
БВП в млн. лева	66,728	48,339	50,644*
Реален растеж на БВП	6,0%	-5,40%	-0,80%*
Инфлация в края на годината	7,8%	0.1%	4,3%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.33682	1.41	1,4779
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.38731	1.36	1.4728
Основен лихвен процент в края на годината	5,77%	0.55%	0,18%
Безработица (в края на годината)	6,27%	8,70%	9,24%*

* - данните са към 30.09.2010г., източник: БНБ

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент основните приоритети на дружеството са да приключи с продажбата на част от помещенията, намиращи се в производствената сграда в гр. Хасково, собственост на дружеството и да инвестира в покупко-продажбата на земеделски земи.

Ръководството на дружеството отчита предизвикателствата, които стоят пред дейността на дружествата със специална инвестиционна цел в състоянието на глобална криза, която е обхванала сектора на недвижимите имоти. Очакванията на съвета на директорите са, че подобряващите се икономически фактори в развитите страни и стабилната фискална политика на големите икономики несъмнено ще дадат отражение върху стабилността на банковите системи и ще внесат по-голяма сигурност сред фирмите и гражданите и в нашата страна. Това стабилизиране на пазара на имоти несъмнено би оказало влияние върху търсенето на търговски площи и земеделски земи, макар ръководството на дружеството все още да отчита известна предпазливост от страна на клиентите.

Активната политика на държавата по отношение на усвояване на средствата от

Европейския съюз за развитие на селското стопанство в страната също би довела до изключително положителен ефект за сектора и до активизиране на пазара на земеделска земя. Поради тази причина Съвета на директорите прецени перспективите на този сегмент на пазара на недвижими имоти като по-скоро положителни.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Форуком фонд имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2010 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2010 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции..

Тези стандарти и тълкувания включват:

- Подобрения в МСФО (м. април 2009 г.) – подобрения в МСС 1, 7, 17, 18, 36, 38 и 39, както и МСФО2, 5, и 8, и КРМСФО 9 и 16 (основно в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.). *Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност в правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията. Ръководството е направило проучване и е определило, че тези промени не са оказали съществено влияние върху*

счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и транзакции::

- МСФО 2 (променен) Плащане на база акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.). *Промяната е свързан с уточняване на обхвата и груповите операции базирани на акции, уреждани в парични средства;*
- МСС 39 (променен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г.) – относно хеджирани позиции отговарящи на условията. *Направената промяна пояснява, че е разрешено предприятието да даде предназначение на част от промените в справедливите стойности или на паричните потоци на даден финансов инструмент като хеджиран обект;*
- КРМСФО 9 (променено) Повторна оценка на внедрените деривативи и МСС 39 (променен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване Внедрени деривативи (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - приет от ЕК за от 01.12.2009 г.). *Направената промяна установява, че предприятието следва да прецени дали внедрен дериватив трябва да бъде отделен от основния договор, когато то рекласифицира един хибриден финансов актив извън категорията “отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата”. Тази преценка трябва да бъде направена на база обстоятелствата, които съществуват не по-късно от на датата, на която предприятието е станало за първи път страна по договора и датата на значителна промяна в договора, която засяга съществено паричните потоци по него. Ако деривативът не би могъл да бъде надеждно оценен, целият хибриден инструмент трябва да остане класифициран в категорията “отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата”;*
- КРМСФО 12 Договори по концесионни услуги (в сила за годишни периоди от 01.01.2008 г.- прието от ЕК за 2009/2010 г.). *Това тълкувание се прилага*

за договори, при което дружество-оператор от частния сектор участва в изграждането, финансирането, оперирането и поддържането на инфраструктурата, предназначена за услуги от публичния сектор;

- КРМСФО 15 Споразумение за изграждане на недвижими имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г. - прието от ЕК за от 01.01.2010 г.). *Това тълкувание дава пояснения кога и как приходите и разходите от продажба на недвижими имоти следва да бъдат признати, в случай че споразумението между купувач и строител е сключено преди изграждането на имота да е приключило, вкл. по различните случаи и схеми на приложението на МСС11 и МСС18;*
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетната инвестиция в чуждестранна дейност (в сила за годишни периоди от 01.10.2008 г. - прието от ЕК за от 01.07.2009 г.). *Това тълкувание дава пояснения относно хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, като най-вече съдържа насоки за идентифициране на валутните рискове за квалифицирането на счетоводно отчитане на хеджирането на нетната инвестиция, както и как дружеството да определи сумата на печалбите и загубите, свързани с нетната инвестиция и с хеджиращия инструмент, за целите на признаването ѝ при освобождаването от инвестицията;*
- КРМСФО 17 Разпределяне на непарични активи към собствениците (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - прието от ЕК за от 01.11.2009 г.). *Това тълкувание дава пояснения относно признаването на задължение за дивидент и неговата оценка, особено. Когато е предвидено разпределението да става чрез непарични активи;*
- КРМСФО 18 Трансфер на активи от клиенти (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - прието от ЕК за от 01.11.2009 г.). *Това тълкувание дава пояснения за счетоводното третиране на получавани активи от предприятия в сектора на комунални услуги (ютилити) от техни клиенти или трети лица, които осигуряват достъп до и услуги свързани със снабдяване с газ, вода, ток и др. подобни. Тези активи са получавани във връзка с осигуряването на достъп или снабдяването с такъв тип услуги/стоки.*

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2010 г., няколко стандарти,

променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. Едни от тях са приети за действащи за 2010 г., но за годишни периоди, започващи след 1 януари 2010 г., а други – за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2011 г. От тях ръководството е преценило, че не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството, тъй като дружеството няма практика и/или статут за подобен тип обекти, сделки и операции:

А. Приети за периоди, започващи след 1 януари 2010 година

- МСС 32(променен) Финансови инструменти: Представяне (в сила за годишни периоди от 01.02.2010 г. – прието от ЕК за от 01.02.2010 г.) – относно класификация на емитирани права. *Промяната е направена за да внесе пояснение в третирането на права, опции и варанти за придобиване на фиксиран брой от инструментите на собствения капитал на предприятие за фиксирана сума в каквато и да е валута като инструменти на собствения капитал при условие, че те се предлагат pro rata на всички съществуващи собственици на същия клас недеривативни инструменти на собствения капитал.*
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал (в сила за годишни периоди от 01.07.2010 г. – прието от ЕК за от 01.07.2010 г.). *Това тълкувание дава пояснения за счетоводното третиране на операции, свързани с изцяло или частично погасяване на финансови задължения към кредитори чрез издаване на инструменти на собствения капитал на предприятието-длъжник – оценка на инструментите на собствения капитал като насрецно възнаграждение и третиране на получените разлики между оценката им и тази на финансовия пасив, определени ограничения на приложение.*

Б. Приети за периоди, започващи поне на 1 януари 2011 г.

- МСС 24 (променен) Оповестявания за свързани лица(в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – приет от ЕК). *Промените са насочени към подобряване на определението за обхвата и типовете свързани лица, както и въвеждат по-специфично правило за частично изключение от пълно оповестяване по отношение на свързани лица-държавни органи от международно, национално и местно ниво и други предприятия-тяхна собственост - отношения на свързаност, разчети и сделки с тях.*

- КРМСФО 14 (променено) Предплащания по минимални изисквания за фондиране по МСС19 (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – прието от ЕК за от 01.01.2011 г.) *Промяната е свързана с пояснения за определяне на съществуващата икономическа изгода като намаление в бъдещите вноски при двата случая, при наличие или не на изискване минимално фондиране за вноски, свързани с бъдеща трудова услуга (стаж).*
- МСФО7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно трансфер финансови активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – не е приет от ЕК). *Тези промени са свързани с разширяване на изискванията за оповестяване на данни относно трансферирани финансови активи, вкл. в зависимост от обстоятелството дали към датата на финансовия отчет отчитащото се предприятие продължава да има участие и отговорност към съответния финансов актив чрез носене на определени рискове, права и ползи, и независимо дали трансферираните активи са отписани или не от отчета за финансово състояние.*
- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – не е приет от ЕК). *Новият стандарт замества части от МСС39, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорните парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност.*
- Подобрения в МСФО (м.май 10.) - подобрения в МСС 1, 27, 34, МСФО 1, 3 и 7, и КРМСФО 13 (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. (или 01.07.2010 г.) – не приети от ЕК). *Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията.*

Ръководството е направило проучване и е определило, че тези промени не биха оказали съществено влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

Финансовият отчет е изготвен на база на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.2. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото левът е фиксиран в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Банковите такси за обслужване на разплащателните сметки се третираат като разходи за дейността.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, и се състоят от: лихвени приходи и разходи и други финансови приходи.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по себестойност (цена на придобиване), намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

При *първоначално придобиване* имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на земите и сградите (инвестиционни имоти) се извършва по справедлива цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на себестойността по МСС 16 – себестойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Избраният от дружеството метод на амортизация е линейният метод, при който амортизацията се разпределя пропорционално.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход за периода.

2.7. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: себестойност и нетната им реализуема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в себестойността (цената на придобиване), както следва:

- материали в готов вид – всички доставни разходи, които включват покупна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за приваждане на материалите в готов за тяхното използване вид;
- незавършено производство – преките разходи на материали и труд и външни услуги, с изключение на административните разходи, курсовите разлики и разходите по привлечени финансови ресурси.

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност).

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

2.8. Активи държани за продажба

Дружеството класифицира даден актив като държан за продажба, ако неговата балансова стойност ще бъде възстановена основно по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи.

2.10. Парични средства

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по паричните депозити са включени като постъпления от оперативната дейност;

2.11. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Съгласно българското законодателство дружеството е длъжно да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социалното осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на доходите за периода. Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване

(ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и здравно осигуряване за 2009 – 2010 г. е както следва:

- за периода 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г. - 30.5% (от които 17.5% за сметка на работодател);
- за периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г. - 28.5% (от които 16.4% за сметка на работодател);
- за периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. - 30.3% (от които 17.4% ще са за сметка на работодател).

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ГВРС” в размер на 0.1%, както и осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието. (съгласно Приложение 2 на ЗБДОО за 2010 г.), за „Форумком Фонд Имоти” АДСИЦ е 0.5%

През 2010 г. общият процент е намален на 28.5%, но е променен подходът за разпределение на някои от вноските между осигурителя и осигуреното лице: вноската за фонд Пенсии и ДЗПО се разпределя в съотношение работодател:осигурено лице 56:44; вноската за ОЗМ, безработица и здравно осигуряване се разпределя, както и през 2009 г. в съотношение работодател:осигурено лице: 60:40.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие по чл.220 ал.1 едномесечно брутно възнаграждение;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – в зависимост от отработения трудов стаж в дружеството от една до три брутни месечни работни заплати;

- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер от две до четири брутни месечни работни заплати, в зависимост от отработения трудов стаж в дружеството, ако има най-малко пет години трудов стаж и през последните пет години не е получавал обезщетение на същото основание;

- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;

- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социално и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно КТ работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в отчета за финансовото състояние, а респ. изменението в стойността – в отчета за общ свеобхватен доход. Към датата на годишния финансов отчет ръководството на дружеството не е направило актюерска оценка на тези задължения за да определи тяхната сегашна стойност, която да включи в отчета за финансовото състояние като дългосрочно задължение към персонала, а респективно изменението на стойността им за

годината – в отчета за общ свеобхватен доход, тъй като е преценило, че тяхната стойност би била несъществена за целите на този отчет, имайки предвид броя и възрастовата структура на персонала.

2.13. Акционерен капитал и резерви

“Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно чл. 56 от устава Дружеството образува фонд „Резервен”, като източници на фонда могат да бъдат:

- средставата, получени над номиналната стойност на акциите и облигации при издаването им;
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват за покриване на годишната загуба и на загуби от предходна година.

Преоценъчният резерв е формиран от положителната разлика между: балансовата стойност на Активите държани за продажба и техните справедливи стойности към датата на извършване на преоценките.

2.14. Данъци върху печалбата

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане в сила за 2010 г. инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък.

2.15. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на

обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.16. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета си за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава този актив в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котираат на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода

на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 12 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета на всеобхватния доход, към “други доходи от дейността”.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността – включват:

	<i>2010</i>	<i>2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от услуги (наем)	5	2
Приходи от продажба на земя	-	6
Общо	<u><u>5</u></u>	<u><u>8</u></u>

4. ПРОМЕНИ В ЗАПАСИТЕ ОТ НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Като изменение на запасите от незавършено производство

- 137 хил.лв. (2009 г.: 353 хил.лв.) са представени натрупаните разходи за изграждане на „Производствена сграда” в УПИ № XI-8436, по плана на гр. Хасково, който имот дружеството е придобило през м. октомври 2006 г., като урегулиран поземлен имот с площ 3,554 кв.м. и построена в имота производствена сграда с обща разгърната площ 4,912.64 кв.м., намиращи се в гр. Хасково, Северна индустриална зона.
- 10 хил. лв. (2009 г. : 9 хил.лв.) са натрупаните разходите по поддръжка на магазин с площ 60.12 кв.м., по плана на гр. Хасково, придобит през м. септември 2008 г., намиращ се в гр. Хасково, ул.”Белмекен”2-6.

5. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

Разходите за суровини, материали и консумативи – включват:

	<i>2010</i>	<i>2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за изграждане на “Производствена сграда”	<u>2</u>	<u>21</u>
<i>Ел. енергия</i>	2	2
<i>Разходи за придобиване на окачен таван</i>	-	19
Разходи за придобиване на имот в гр. Хасково ул.”Белмекен”2-6	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо	<u><u>2</u></u>	<u><u>21</u></u>

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги – включват:

	2010	2009
	BGN '000	BGN '000
Услуги за изграждане на „Производствена сграда”	136	333
<i>СМР за изграждане</i>	133	258
<i>Данъци и такси</i>	1	1
<i>Техн. преглед на асансьор</i>	1	-
<i>Застраховка</i>	1	-
<i>Проектиране</i>	-	42
<i>Присъединяване към ЕВН</i>	-	18
<i>Надзор в строителството</i>	-	12
<i>Охрана</i>	-	2
Услуги за изграждане на имот в гр. Хасково ул. ”Белмекен” 2-6	10	8
<i>СМР на магазин</i>	9	7
<i>Данъци и такси</i>	1	1
Текуща издръжка	23	24
<i>Одиторски и счетоводни услуги</i>	8	8
<i>Наеми</i>	6	6
<i>Банкови такси</i>	2	2
<i>Разходи за телефонни услуги</i>	1	2
<i>Такси</i>	-	-
<i>Годишна такса към КФН</i>	1	1
<i>Такса към БФБ</i>	1	1
<i>Такса Централен депозитар</i>	1	1
<i>Други</i>	3	3
Общо	169	365

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала – включват:

	2010	2009
	BGN '000	BGN '000
Разходи за текущи възнаграждения	26	33
Вноски по социално осигуряване	6	10
Общо	32	43

8. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи – включват: сумата на непризнатия данъчен кредит – 1 хил.лв.
(2009 г. – 2 хил.лв.).

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансовите приходи – включват: приходи от лихви – 15 хил.лв. (2009 г.:
40 хил.лв.)

10. ДОХОД НА АКЦИЯ

	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Брой акции	1,810,000	1,810,000
Нетна загуба за годината (BGN'000)	(38)	(26)
Основен доход на акция (BGN)	(0.021)	(0.014)

11. ДРУГИ АКТИВИ

	<i>Офис оборудване и обзавеждане</i>	
	<i>2010</i>	<i>2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	<u>10</u>	<u>10</u>
Придобити	-	-
Салдо на 31 декември	<u>10</u>	<u>10</u>
Набрано изхабяване		
Салдо на 1 януари	<u>4</u>	<u>2</u>
Начислена амортизация	1	2
Салдо на 31 декември	<u>5</u>	<u>4</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u><u>5</u></u>	<u><u>6</u></u>

12. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Незавършеното производство - включва:

- 1,322 хил.лв. (2009 г. – 1,185 хил.лв.) са представени натрупаните разходи за изграждане на „Производствена сграда” в УПИ № XI-8436, по плана на гр. Хасково, който имот дружеството е придобило през м. октомври 2006 г., като урегулиран поземлен имот с площ 3,554 кв.м. и построена в имота производствена сграда с обща разгърната площ 4,912.64 кв.м., намиращи се в гр. Хасково, Северна индустриална зона.

- 103 хил.лв. (2009 г. – 93 хил.лв.) са представени натрупаните разходите по закупуване и изграждане на магазин с площ 60.12 кв.м., по плана на гр. Хасково, придобит през м. септември 2008 г., намиращ се в гр. Хасково ул. ”Белмекен” 2-б.

13. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ АКТИВИ

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	4	-
Предоставени аванси в т.ч. на	1	20
„Аква – 3” ООД клон с.Конуш	-	20
„Маргарет Одит” ЕООД	1	-
ДДС за възстановяване	1	18
Други	1	1
Общо	7	39

14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Депозит	300	450
Разплащателна сметка	8	29
Каса	-	1
Общо	308	480

15. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

Активите, държани за продажба към 31.12.2010 г. са закупените от Дружеството недвижими имоти – 650,669 дка земеделски земи.

		31.12.2010	31.12.2009
		BGN '000	BGN '000
Община Харманли	334,366 дка	84	84
Община Хасково	27,598 дка	35	35
Община Хасково	110,380 дка	27	27
Община Свиленград	87,030 дка	11	11
Община Свиленград	91,295 дка	38	38
Общо		195	195

Съгласно оценителски доклад от 15.12.2010 г. праведливата стойност на активите е 195 хил.лв

16. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN '000	BGN '000
Основен акционерен капитал	1,810	1,810
Премиен резерв	68	94
Резерв от последваща оценка на активи държани за продажба	18	18
Непокрита загуба	(31)	(31)
Текуща загуба	(38)	(26)
Общо	1,827	1,865

Към 31.12.2010 г. основен акционерен капитал на “Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ възлиза на 1,809,740 лв., разпределен в 1,809,740 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от по 1 лв., вследствие на увеличаване на капитала чрез издаване на 1,094,740 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции по номинална стойност 1.00 лв. и емисионна стойност възлизаща на 1.10 лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър на 14.08.2008 г.

На проведено Общо събрание на акционерите на 02.08.2010 г. е взето решение за покриване на загубата за финансовата 2009 г. в размер на 26 хил.лв., за сметка на фонд „Резервен“ (Премииен резерв).

17. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения по получени аванси	105	105
Задължения към доставчици	6	24
Задължения към персонала	2	2
Задължения по социалното осигуряване	-	2
Общо	113	133

18. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО

18.1. Свързани лица

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
TERES CONSULTING LTD	акционер с 47.97 % от емитирания капитал
Венера – стил ООД	акционер с 31.82 % от емитирания капитал
Захари Нанев Желязков	акционер с 5.16 % от емитирания капитал
Форуком и Компания ООД	акционер с 2.93 % от емитирания капитал
Аква 3 ООД	акционер с 1.87 % от емитирания капитал
Каролина Делта Инвестмънтс България ЕООД	акционер с 1.33 % от емитирания капитал
Загора Финакорп АД	акционер с 0.73 % от емитирания капитал
Други	акционер с 8.19 % от емитирания капитал

18.2. Сделки със свързани лица

Осъществените сделки със свързани лица се изразяват в плащания по договор за строителни услуги. Условието, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Доставки от свързани лица</i>		
Аква 3 ООД	142	413

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Вземания от свързани лица</i>		
Аква 3 ООД	-	20

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

б. Кредитен риск

Основните финансови активи на дружеството са: пари в брой и в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, поради това, че текущо не формира съществени по размер вземания.

Паричните операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност.

в. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Финансовите активи и пасиви на дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние, са както следва:

31 декември 2010 г.	На виждане	до 1 м.	1-3 м.	3-6 м.	6-12 м.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти	8	300	-	-	-	308
Вземания и други активи	-	-	-	-	-	-
	8	300	-	-	-	308
Финансови пасиви						
Текущи задължения	-	6	-	105	-	111
	-	6	-	105	-	111

31 декември 2009 г.	На виждане BGN'000	до 1 м. BGN'000	1-3 м. BGN'000	3-6 м. BGN'000	6-12 м. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти	30	450	-	-	-	480
Вземания и други активи	-	-	-	-	-	-
	30	450	-	-	-	480
Финансови пасиви						
Текущи задължения	-	24	-	105	-	129
	-	24	-	105	-	129

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.