

2009

**СОФАРМА БИЛДИНГС
АДСИЦ**

Междинен Финансов Отчет

За периода, приключващ на 30 септември 2009г

СЪДЪРЖАНИЕ

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА	
2 ДРУЖЕСТВОТО	6
3 ПРИХОДИ	18
4 СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАЖБИТЕ	19
5 АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ	19
6 РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	19
7 РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	20
8 ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	20
9 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	20
10 ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	21
11 ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	22
12 КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	22
13 ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	23
14 ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА	24
15 ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	24
16 УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	25
17 СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31
18 СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	32

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. София 1220, ул. "Илиенско шосе" № 16. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение №1/14.08.2007 г. на Софийски градски съд.

През месец април 2008 г. дружеството вписа в търговския регистър увеличението на капитала от 500 000 лв. на 649 990 лв.

1.1. Собственост и управление

Акционерния капитал на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ към 30.09.2009 г. е разпределен както следва:

	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	650	650	650
Брой акции (номинал 1 лев)	649990	649990	649990
Общ брой на регистрираните акционери	9	11	11
в т.ч. юридически лица	3	4	4
физически лица	6	7	7
Брой акции, притежавани от юридически лица	393168	393189	393162
<i>% на участие на юридически лица</i>	<i>60.49%</i>	<i>60.49%</i>	<i>60.49%</i>
Брой акции, притежавани от физическите лица	256822	256801	256828
<i>% на участие на физически лица</i>	<i>39.51%</i>	<i>39.51%</i>	<i>39.51%</i>

Акционери, притежаващи акции над 5%	Брой акции	% от капитала
		0.00%
Огнян Иванов Донев	127500	19.62%
Венцислав Симеонов Стоев	127500	19.62%
"Телекомплект" АД	64250	9.88%
"Донев Инвестмънтс Холдинг" АД	64250	9.88%
"Софарма" АД	264668	40.72%

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Радосвет Радев	Председател
Иван Кралев	Зам.председател
Емил Костов	Изп.директор

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор Емил Георгиев Костов.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани 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.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Показател	2009	2008	2007
БВП в млн. Лева	30 283	66 728	56 520
Реален растеж на БВП	-4.90%	6.00%	6.20%
Инфлация в края на годината	1.30%	7.80%	12.50%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.43450	1.33392	1.41982
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.33568	1.38731	1.33122
Основен лихвен процент в края на годината	1.84%	5.12%	3.93%
Безработица (в края на годината)	7.90%	6.30%	6.90%

* Данните за 2009 г. са текущи

Източник: НСИ, БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на СОФАРМА БИЛДИНГС 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 2008 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 уместни за неговата дейност.

От възприемането на новите или ревизирани стандарти не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен във въвеждането на нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева.

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансова отчетност изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, и респ. върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. 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. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение 2.17.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за края на текущия период, края на предходния период и началото на най – ранния сравним период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им, като се третираат като “други доходи от/(загуби) за дейността”.

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.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност). Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнася получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата (т.2.6).

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за доходите, когато възникнат, като се представят нетно към “други доходи от/(загуби) от дейността”.

2.5. Разходи

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

2.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за доходи на база линеен метод за периода на лизинга.

Приход от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за

хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми такси, данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя от оценка на независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към датата на всеки годишен отчет, на база цените на активен пазар на имотите, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота. При отсъствието на текущи цени на активен пазар дружеството използва алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява, наред с други фактори, обичайните равнища на доходите от наеми на настоящи лизингови договори и предположенията относно доходите от наеми на бъдещи лизингови договори, в светлината на настоящите пазарни условия. Справедливата стойност на имотите също така отразява на съпоставима база, и всички изходящи парични потоци, които могат да се очакват по отношение на имота. Някои от тези изходящи парични потоци може вече да са отразени в пасива на баланса (задължения по имоти на финансов лизинги), а други, като условни наеми – да се признаят на по-късна дата.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход в състава на друг всеобхватен доход за периода, през който възникват.

Последващи разходи

Последващите разходи се признават в балансовата стойност на актива само когато е вероятно че бъдещи икономически изгоди свързани с актива ще се получат от предприятието и стойността на актива може да бъде измерена надеждно/достоверно. Всички разходи за текущ ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване.

Инвестиционен имот държан за продажба без разработване се класифицира като нетекущ актив държан за продажба съгласно МСФО 5.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

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 предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити се третират като инвестиционна дейност.
- краткосрочно блокираните парични средства са третираны като парични средства и еквиваленти.
- платеният ДДС при доставка на инвестиционни имоти се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

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

Когато задълженията към доставчици са разсрочени извън нормалните кредитни срокове, те се отчитат по сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение, а разликата между сегашната стойност и общата сума на плащанията се отчита като финансов разход (лихва).

2.11. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2009 г. е 10% (2008 г.: 10%).

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ не се облага с корпоративен данък (ЗКПО чл. 175).

2.12. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ. 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. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой за тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - *“фонд Резервен”*, който се формира за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

2.13. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи 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.

2.14. Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон.

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

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) 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 през 2009 г., е както следва:

- за периода 01.01.2009 г. – 30.09.2009 г.

30.50% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 55:45) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството.

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.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ГВРС”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж.. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

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

- неспазено предизвестие - за периода на неспазеното предизвестие;
- 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. – от една брутна месечна работна заплата;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – в размер на brutното възнаграждение на работника за два месеца при условие, че има най-малко пет години трудов стаж и 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.

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 персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в 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 социалното 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.

Към края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката не се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване.

Съгласно Кодекса на труда е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни 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 края на отчетния период, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за всеобхватния доход. Взимайки в предвид размера и съществеността на задълженията, сравнен с цената на актюерския труд, изчисленията могат да бъдат направени и от дружеството.

2.16. Финансови инструменти

2.16.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории:

- “финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата”;
- “кредити и вземания”, включително паричните средства и еквиваленти;
- “финансови активи на разположение и за продажба”.

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 за финансовото си състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (посло е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

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 актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

2.16.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми и задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедливата им стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо - по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени, предоговаряни и под условие за предсрочно изплащане (Приложения № 5).

2.17. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

2.17.1 Определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти

Най-доброто доказателство за справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние и за подобни лизингови договори. При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар ръководството на дружеството определя тази стойност на база информация за: а. Текущи цени на активен пазар за имоти с различни характеристики, които стойности се коригират за да отразят разликите; б. Последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от датата на сделките на тези цени до настоящия момент; и в. Прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Ръководството на дружеството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имотите. Извършена е експертна оценка към 31.12.2008 г., която потвърждава стойностите на имотите.

2.17.2. Обезценка на вземания

Приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Обезценка на търговски вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията.

При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следните критерии:

- за вземанията от свързани предприятия – ръководството прави анализ на цялата експозиция от всяко дружество с оглед преценка на реалната възможност за събирането им. При наличие на несигурност относно събираемостта на вземанията се прави преценка каква част от тях е обезпечена и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо реализиране на обезпечението). Вземанията или част от тях, за които

ръководството установява, че съществува достатъчно висока несигурност за събирането им се обезценяват на 100 %;

- за вземанията от други контрагенти – просрочените вземания над 360 дни се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на вземанията, за които е преценено, че е необходимо да се направи обезценка, се коригира чрез използването на корективна сметка, в която се натрупват всички обезценки. Загубите от обезценка и последващото им възстановяване се признават в отчета за всеобхватния доход към “други доходи / (загуби) от дейността”.

3. ПРИХОДИ

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Приходи от наеми	1		
Други приходи от продажби			
Общо	1	0	0

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
<i>Приходи от продажби по пазари</i>			
Износ			
Вътрешен пазар	1		
Общо	1	0	0

4. СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАЖБИТЕ

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за външни услуги	20		5
Разходи за заплати			
Разходи за социални осигуровки и други социални разходи			
	20	0	5

5. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за външни услуги	20	25	35
Разходи за амортизация			
Разходи за заплати	22	21	28
Разходи за социални осигуровки и други социални разходи	2	2	3
Други разходи			
	44	48	66

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество	11	18	22
Възнаграждение инвестиционни посредници		3	3
Одиторски услуги			4
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	3	2	4
Данък сгради и ТБО	1		
Охранителни услуги	20		4
Поддръжка уебсайт	4		
Други външни услуги	1	2	3
Общо	40	25	40

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждения по трудов договор	4	3	4
Възнаграждения на Управителен съвет	18	18	24
Социални осигуровки	2	2	3
Общо	24	23	31

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови приходи			
Приходи от лихви по срочни депозити	58	22	46
Общо:	58	22	46

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови разходи			
Банкови такси и комисионни			1
Общо	0	0	1

9. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо на 1 януари	211		
Придобити имоти през годината			211
Оценка до справедлива стойност към 31 декември, отчетена в отчета за всеобхватния доход (Приложение X)			
Салдо на 31 декември	211	0	211

Инвестиционните имоти на дружеството включват: Един парцел и построените върху него 3 промишлени сгради с цел дългосрочното им отдаване под наем или продажба. Имотите са придобити през 2008г. Съгласно параграф 33 от МСС 40 инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност. Към датата на изготвяне на отчета, имота не е отдаден под наем.

10. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И ЗАЕМИ

Вид на вземането:	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Вземания от клиенти	1		
Обезценка на несъбираеми вземания			
Вземания от клиенти, нетно	1		
Данъци за възстановяване	2		14
Предплатени разходи			
Други			5
Общо	3	0	19

Данъците за възстановяване представляват авансово ДДС за възстановяване в размер на 2 х.лв. (2008 г. – 14 х.лв)

Възрастовата структура на просрочените необезценени търговски вземания е както следва:

	30.09.2009 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
от 31 до 90 дни		
от 91 до 180 дни	1	
от 180 до 365 дни		
от 1 до 2 г.		
Общо	1	0

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	23	194	25
Парични средства в каса			1
Парични еквиваленти	1225	1270	1211
Общо	1248	1464	1237

12. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Основен акционерен капитал	650	650	650
Премииен резерв	850	850	850
Натрупани загуби	-51	-46	-46
Общо	1449	1454	1454

Основен акционерен капитал

Регистрираният капитал на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ към 30.09.2009 г. е в размер на 649 990 лв., разпределен в 649 990 бр. поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.

Законови резерви (Фонд Резервен)

Законовите резерви представляват Фонд Резервен по смисъла на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Те включват премия от емисия, формирана в резултат на увеличението на капитала на дружеството през 2009г. с 149 990 лв. Увеличението на капитала е извършено през м. април 2008 г. когато основният капитал от 500 000 лв. се увеличава на 649 990 лв. чрез издаването на 149 990 бр. нови акции.

Натрупани загуби

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Натрупани загуби за предходни отчетни периоди	-46	-20	-20
Текуща загуба	-5	-26	-26
Общо	-51	-46	-46

Натрупаната загуба е в размер на 51 хил. лв. формирана от отчетената загуба за 2007 г. в размер на 20 хил. лв., от загубата за 2008 г. в размер на 26 хил. лв. и загуба за 2009 година в размер на 5 хил.лв.

Нетна загуба на акция

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	649 990	442 187	606 020
Нетна загуба за годината (BGN'000)	-5	-26	-26
Нетна загуба на акция (BGN)	-0.0077	-0.0588	-0.0429

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Задълженията към свързани предприятия</i>	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
<i>включват:</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към дружества под общ контрол	8	8	4
Общо	8	8	4

<i>Вид задължение</i>	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения за доставка на услуги	8	8	4
Други текущи задължения			
Общо	8	8	4

14. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Задължения към доставчици	2		6
Други			
Общо	2	0	6

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Задължения към доставчици от чужбина			
Задължения към доставчици от страната	2		6
Общо	2	0	6

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Задължения към персонала, в т.ч.:	2	2	2
<i>Текущи задължения по възнаграждения</i>	2		2
<i>Начисления за непозвани компенсирани отпуски</i>			
Задължения по социалното осигуряване	1		1
<i>Текущи задължения във връзка с вноски по социалното осигуряване</i>	1		1
<i>Начисления за непозвани компенсирани отпуски</i>			
Общо:	3	2	3

16. 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 риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. 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 оценят адекватно пазарните обстоятелства на направените от него инвестиции и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, както и да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти на цените на самите наеми. То не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти и други вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласни банки, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на незабавно плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Ликвиден риск

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

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства и не ползва привлечени кредитни ресурси.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

	<i>Кредити и вземания BGN'000</i>	<i>Активи по справедлива стойност през печалби и загуби BGN'000</i>	<i>Активи на разполо- жение и за продажба BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
30. Септември.09				
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия				0
Парични средства и еквиваленти	1248			1248
Общо	1248	0	0	1248
Други финансови пасиви				
Задължения към свързани предприятия	8			8
Търговски и други задължения	5			5
Общо				13

	<i>Кредити и вземания BGN'000</i>	<i>Активи по справедлива стойност през печалби и загуби BGN'000</i>	<i>Активи на разполо- жение и за продажба BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
30. Септември.08				
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия				0
Парични средства и еквиваленти	1464			1464
Общо	1464	0	0	1464

			<i>Други финансови пасиви BGN'000</i>
Финансови пасиви			
Задължения към свързани предприятия	8		8
Търговски и други задължения	2		2
Общо			10

	<i>Кредити и вземания BGN'000</i>	<i>Активи по справедлива стойност през печалби и загуби BGN'000</i>	<i>Активи на разполо- жение и за продажба BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
31. Декември.08				
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия				0
Парични средства и еквиваленти	1237			1237
Общо	1237	0	0	1237

			<i>Други финансови пасиви BGN'000</i>
Финансови пасиви			
Задължения към свързани предприятия	4		4
Търговски и други задължения	9		9
Общо			13

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към края на отчетния период. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането и респ. задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

	<i>до 1 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-6 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>6-12 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-2 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>2-5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>над 5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>Без</i> <i>мату-</i> <i>ритет</i> <i>BGN'000</i>
30.09.2009							
Финансови активи							
Вземания от свързани предприятия							
Парични средства и парични еквиваленти		1225					23
	0	1225	0	0	0	0	23

Финансови пасиви							
Задължения към свързани предприятия							8
Търговски и други задължения							5
	0	0	0	0	0	0	13

	<i>до 1 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-6 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>6-12 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-2 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>2-5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>над 5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>Без</i> <i>мату-</i> <i>ритет</i> <i>BGN'000</i>
30.09.2008							
Финансови активи							
Вземания от свързани предприятия							
Парични средства и парични еквиваленти		1270					194
	1270	0	0	0	0	0	194

Финансови пасиви							
Задължения към свързани предприятия							8
Търговски и други задължения							2
	0	0	0	0	0	0	10

	до 1 м. BGN'000	1-6 м. BGN'000	6-12 м. BGN'000	1-2 г. BGN'000	2-5 г. BGN'000	над 5 г. BGN'000	Без мату- ритет BGN'000
31.12.2008							
Финансови активи							
Вземания от свързани предприятия							
Парични средства и парични еквиваленти	1211						26
	1211	0	0	0	0	0	26
Финансови пасиви							
Задължения към свързани предприятия							4
Търговски и други задължения							9
	0	0	0	0	0	0	13

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните паричните средства в банки и предоставените банкови депозити, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

30 Септември 2009 г.	Безлихвени хил.лв.	С плаващ лихвен % хил.лв.	С фиксиран лихвен % хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи	23		1225	1248
Финансови пасиви	13			13
30 Септември 2008 г.				
Финансови активи	194		1270	1464
Финансови пасиви			10	10

31 Декември 2008 г.	Безлихвени хил.лв.	С плаващ лихвен % хил.лв.	С фиксиран лихвен % хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи	26		1211	<u>1237</u>
Финансови пасиви	13			<u>13</u>

Справедливи стойности

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. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

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

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност. Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2008 и 2009 година дружеството е имало взаимоотношения и е извършило различни сделки със свързани лица, като предоставяне и получаване на услуги.

През 2008г. и 2009г. дружеството е било страна по следните сделки със свързани лица:

Свързани лица на дружеството са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
Софарма АД	Дружество-основен акционер
Телекомплект АД	Дружество акционер
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество акционер

Свързани лица	Разходи за покупка на:					
	Услуги BGN '000			Обща стойност BGN '000		
	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
Телекомплект АД	11	18	22	11	18	22
				0	0	0
	11	18	22	11	18	22

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

Свързани лица	30.09.2009		30.09.2008		31.12.2008	
	Вземания	Задължения	Вземания	Задължения	Вземания	Задължения
Телекомплект АД		8		8		4
	0	8	0	8	0	4

Разчетите със свързаните лица в горната таблица са представени разгърнато и включват всички аспекти на разчетните взаимоотношения с дружеството през 2008г. и 2009г.

Ключов управленски персонал

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
Възнаграждения на Управителен съвет	18	18	24
Допълнителни възнаграждения на Управителен съвет			
Реализирани опции за придобиване на акции от дружеството			
Общо	18	18	24

18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след края на отчетния период по отношение на обектите представени в междинния финансов отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 30.09.2009г, освен оповестените в отчета. Не са възникнали, в периода от 30.09.2009г. до 31.10.2009г година сделки от съществено значение и/или с необичайно естество, които по мнение на дружеството биха рефлектирали значително върху резултата на Софарма билдингс АДСИЦ.