SERDICA
PROPERTIES REIT

Междинен Консолидиран Финансов Отчет

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

01 януари – 30 септември 2010 г.

Съдържание

	Страница
Отчет за финансовото състояние Актив	2
Отчет за финансовото състояние Пасив	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидиран финансов отчет	7-31

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	30.09.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Земя, машини, съоръжения и оборудване	**5**	180	248
Инвестиционни имоти	**6**	43 514	43 333
Нематериални активи	**8**	8	17
Разходи за придобиване на ДМА		454	33
Активи по отсрочени данъци		1	1
Нетекущи активи		**44 157**	**43 632**
Текущи активи			
Активи, предназначени за продажба	**9**	3 443	3 476
Търговски вземания	**10**	177	151
Други вземания	**11**	296	224
Пари и парични еквиваленти	**12**	4 971	4 591
Текущи активи		**8 887**	**8 442**
Общо активи		**53 044**	**52 074**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
(Сия Кълвачева) **(Десислава Тотева)**

Дата: 23.11.2010г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	30.09.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	650	650
Премиен резерв	13.2	1 861	1 861
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)		(3 301)	303
Текуща печалба/(Загуба)		277	(2 959)
Общо собствен капитал		**(513)**	**(145)**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	14.1	50 852	50 852
Нетекущи пасиви		**50 852**	**50 852**
Текущи пасиви			
Текуща част от нетекущите задължения	14.2	1 259	426
Търговски задължения	14.3	929	309
Данъчни задължения		19	104
Задължения към персонала и осигурителни институции	15.2	70	8
Други задължения	16	428	520
Текущи пасиви		**2 705**	**1 367**
Общо пасиви		**53 557**	**52 106**
Общо собствен капитал и пасиви		**53 044**	**52 074**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
(Сия Кълвачева) **(Десислава Тотева)**

Дата: 23.11.2010г.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	01-09.2010 '000 лв.	01-09.2009 '000 лв.
Приходи	17	**3 810**	**4 042**
Разходи за материали		(40)	(62)
Разходи за външни услуги	18	(171)	(532)
Разходи за персонала	15.1	(686)	(342)
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	6	-	(3 582)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5, 8	(79)	(63)
Други разходи		(204)	(261)
Себестойност на продадените стоки и други краткотрайни активи		(35)	(58)
Оперативна печалба / (загуба)		**2 595**	**(858)**
Финансови разходи	20	(2 475)	(2 864)
Финансови приходи	20	157	838
Печалба / (загуба) преди данъци		**277**	**(2 026)**
Разходи за данъци, нетно			-
Печалба/(загуба) за годината		**277**	**(2 884)**
Друг всеобхватен доход			
Данък върху дохода отнасящ се за компонент на другия всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход след данъци			
Общ всеобхватен доход за периода		**277**	**(2 884)**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
(Сия Кълвачева) **(Десислава Тотева)**

Дата: 23.11.2010г.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпр. Печалба/ Непокр. Загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2010 г.	650	1 861		(2 646)	(135)
Разпределение на печалбата:					
-дивиденти				(655)	(655)
-други					
Финансови инструменти на разположение за продажба:					
- печалба /(загуба) призната директно в собствения капитал					
- прехвърлени към печалба или загуба при продажба					
Печалба за периода 01.01 – 30.09.2010 г.				277	277
Друг всеобхватен доход					
Салдо към 30 септември 2010 г.	650	1 861		(3 024)	(513)

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____

(Сия Кълвачева) **(Десислава Тотева)**

Дата: 23.11.2010г.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

Отчет за паричните потоци

	Пояснения	01-09.2010 '000 лв.	01-09.2009 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		4 826	4 756
Плащания към доставчици		(640)	(2 692)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(546)	(258)
Плащания за данъци		(1 073)	(676)
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		(3)	(2)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		(19)	19
Нетен паричен поток от оперативна дейност		2 545	1 147
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	(184)	(1 850)
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване	5, 19	118	210
Получени лихви		166	615
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		100	(1 025)
Финансова дейност			
Плащания по банкови и облигационни заеми		(1 639)	(1 907)
Други постъпления/плащания от финансова дейност			(1)
Изплатени дивиденти		(626)	
Нетен паричен поток от финансова дейност		(2 265)	(1 908)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		380	(1 786)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		4 591	18 320
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12	4 971	16 534

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
(Сия Кълвачева) **(Десислава Тотева)**

Дата: 23.11.2010г.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

Пояснения

1 Обща информация

Дружеството **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** има за основна дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 01 декември 2006 г. за неограничен срок. Учредители са **„КОНТРАКТ СОФИЯ" ООД**, и **ЗПАД „ДЗИ – ОБЩО ЗАСТРАХОВАНЕ"**.

Дружеството е вписано в търговския регистър с **РЕШЕНИЕ №1** от 8.12.2006 г по ф.д. №14841/2006г на СГС.

Седалище и адрес на управление на Дружестовото е Република България, гр. София, ул. „Кърниградска" №19.

Дружеството се представлява от Мартин Петров Станков – Председател на Съвета на директорите и Десислава Христова Тотева – Изпълнителен директор, заедно и поотделно.

Дружеството има едностепенна система на управелние. Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите са:

- Десислава Христова Тотева;
- Мартин Петров Станков;
- Елена Великова Николова.

Мартин Петров Станков притежава 6 500 броя акции от капитала на дружеството. Останалите членове на СД не притежават акции на дружеството.

С Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капиталът на **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** е 650 000 лева, емитирани са 650 000 обикновенни безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна

стойност от 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София" АД.

Върху дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева, която пряко и непряко чрез „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, притежава общо 643 293 броя акции, представляващи 98.9682 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи облигационен заем, с обща номинална стойност (размер на облигационния заем) – 30 000 000 (тридесет милиона) Евро, разпределен в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) Евро. Купонът е в размер на 6.5% (шест цяло и пет десети процента) и срок до падежа на облигациите – 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на емисията. Дата, от която тече срока до падежа е 14 май 2008 г. Датите на плащания: за главница – еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: *14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г, 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.112011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г.,14.05.2013.*

* *В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това.*

2 Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Междинният консолидиран финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения

Следните нови изменения на стандарти и разяснения са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., но към момента не се отнасят до дейността на Дружеството:

- КРМСФО 11 „МСФО 2 Група и транзакции със собствени акции"
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги"
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие"
- Изменения в МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване" и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване", публикувани през октомври 2008 г. Поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г. СМСС позволява на дружествата да прекласифицират финансови активи съгласно измененията ретроспективно от 1 юли 2008 г.

Преглед на стандартите и разясненията, приложими задължително за Дружеството в бъдещи периоди, са представени в Пояснение 3.2.

3.2 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила и не възнамерява да прилага тези промени от по – ранна дата.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСФО 8 „Оперативни сегменти". МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти" и изисква „мениджърски подход", според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане. Очакваният ефект върху финансовите отчети все още се анализира от ръководството на дружеството.
- МСС 23 (изменен) „Разходи по заеми". Това изменение не е приложимо за дружеството, тъй като към момента разходите по заеми не отговарят на критериите, които трябва да се спазват при признаване на лихвените разходи като компонент на себестойността на построени от предприятието активи от имоти, машини, съоръжения и оборудване.
- МСФО 2 (изменен) „Плащане на базата на акции". Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на акции или опции за придобиване на акции.
- МСФО 3 (изменен) „Бизнес комбинации" и произтичащите изменения на МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети", МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия", и МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия", в сила за бизнес комбинации. Ръководството преценява въздействието върху дружеството на новите изисквания относно счетоводното отчитане на придобивания, консолидация и отчитане на асоциирани предприятия върху финансовите отчети на дружеството. Дружеството не притежава съвместни и асоциирани предприятия.
- МСС 1 (изменен) „Представяне на финансови отчети". Ръководството е разработило финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.
- МСС 32 (изменен) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне" и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Дружеството не прилага програми за лоялност на клиентите.

- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на промените в стандартите и новите стандарти и разясненията.

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2 Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни са тези дружества, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните дружества се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му. В самостоятелните финансови отчети на Дружеството, инвестициите в дъщерни дружества, са отчитани по себестойност.

4.3 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

4.4 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги. Приходите от основните продукти и услуги са представени в Пояснение 17.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за доходите. Печалбите в резултат на продажба на нетекущи активи са отразени в Отчета за доходите на ред „печалба от продажба на нетекущи активи".
Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

4.5 Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на оттоварящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи" в Отчета за доходите.

4.6 Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- лиценз - неамортизируем актив
- програмни продукти - 2 години
- други - 4 години

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

4.7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената

ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 3,33 години
- Компютърно оборудване 2,00 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Други 6,67 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.8 Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

4.9 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, които се отчитат по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата като „промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти".

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи" и „други разходи", и се признават както е описано в Пояснение 4.4.

4.10 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

4.11 Материални запаси – Нетекущи активи класифицирани като държани за продажба

Материалните запаси включват имоти – земи и сгради, които се държат единствено с цел продажба.
Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущите активи или група активи (група на разположение) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата на разположение се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в баланса.
Активи, класифицирани като държани за продажба се оценяват на по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхната класификация като държани за продажба и тяхната справедлива стойност намалена с разходите по продажбата им. Някои активи държани за продажба като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите класифицирани като държани за продажба не подлежат на амортизация, след тяхната класификация като държани за продажба.

4.12 Данъци върху дохода

Съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирани по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не се облагат с корпоративен данък.

4.13 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.14 Собствен капитал и и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и непокрити загуби от минали години.

4.15 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

4.16 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми, търговски и други задължения.
Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

4.17 Провизии, условни активи и условни пасиви

Дружеството е признало условни активи, възникнали във връзка с поети задължения. По подробно описание на поетите задължения е дадено в Пояснение 22.

4.18 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.18.1 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 5 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.18.2 Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. При определяне на нетната реализируема стойност ръководството взема предвид най-надеждните налични данни към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси се влияе от промените на цените в различни пазарни сегменти на имотите.

5 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде анализирана както следва:

	Земя '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Машини и оборуд. '000 лв.	Други	Общо '000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2010 г.	-	41	141	197	379
Новопридобити активи	-	2	1	-	3
Отписани активи	-	-	-	(2)	(2)
Салдо към 30септември2010 г.	-	43	142	195	380

Амортизация					
Салдо към 1 януари 2010 г.	-	10	80	41	131
Амортизация	-	16	31	22	69
Салдо към 30септември2010 г.		26	111	63	200
Балансова стойност към 30септември2010 г.	**-**	**17**	**31**	**132**	**180**

	Земя '000 лв.	**Компютърно оборудване '000 лв.**	**Машини и оборуд. '000 лв.**	**Други**	**Общо '000 лв.**
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2009 г.	-	3	141	152	296
Новопридобити активи	-	38		45	83
Отписани активи	-		-		
Салдо към 31декември2009 г.	-	41	141	197	379
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2009 г.	-	-	37	14	51
Амортизация	-	9	42	27	78
Салдо към 31 декември 2009 г.		9	79	41	129
Балансова стойност към 31 декември 2009 г	**-**	**30**	**62**	**156**	**248**

Земята, собственост на Дружеството, е преоценена през 2008 г. и 2009 г. от независими оценители. Справедливата стойност е определена на базата на подобни актуални сделки, извършени на пазара, която е коригирана в съответствие със спецификите на земята.

Незастроената земя собственост на Дружеството се държи с цел строителство. Съгл. МСС 40 Инвестиционни имоти, земята е класифицирана като „Инвестиционни имоти – земи и терени"

6 Инвестиционни имоти

Към 30 септември 2010г. инвестиционните имоти на Дружеството включват сгради и земи, които се намират в Република България и се държат единствено с инвестиционна цел.
Промени в балансовите стойности, отразени в Баланса, могат да бъдат представени както следва:

	Инв. Имоти - земи	Инв. Имоти - подобрения в/у земи	Инв. Имоти – Сгради	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2010 г.	7 028	40	36 265	43 514
Новопридобити активи	-	-	181	-
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	-	-	-	-
Балансова стойност към 30септември2010 г.	7 028	40	36 446	43 514

	Инв. Имоти - земи	Инв. Имоти - подобрения в/у земи	Инв. Имоти – Сгради	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2009 г.	6 762	46	38 044	44 852
Новопридобити активи	1 172		620	1792
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	(906)	(6)	(2 399)	(3 311)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	7 028	40	36 265	43 333
Новопридобити активи	-	-	-	-
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	-	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	7 028	40	36 265	43 333

Следните суми, свързани с инвестиционните имоти, са отразени в Отчета за доходите:

	Към 30.09.2010 '000 лв	Към 30.09.2009 '000 лв
Приходи от наеми и управление на недвижими имоти	3 698	3 709
Приходи от продажба на Инвестиционни имоти	118	210
Балансова стойност на продадени инв.имоти	(35)	(58)
Обезценка на инвестиционни имоти	-	(3582)
Преоценка на инвестиционни имоти	-	4
Електроенергия	(7)	(10)
Вода	(2)	(3)
Телефони	(6)	(4)
Топлоенергия	(12)	(14)
Застраховки	(14)	(14)
Поддръжка на асансьори	(8)	-
Охрана	(79)	-
Проджект мениджмънт	(175)	(418)
Данък сгради и такса смет	(187)	(84)
Други разходи свързани и ивнестиционни имоти	(20)	-

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Договорите за оперативен лизинг не съдържат клаузи за условни плащания или опции за подновяване или последващо закупуване, клаузи, свързани с рязко покачване на цената, както и ограничения, последващ лизинг или допълнителни задължения.

7 Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Към 30.09.2010 '000 лв.	участие %	Към 31.12.2009 '000 лв.	участие %
Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	65	100	65	100
	65		65	

8 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Дружеството включват придобит лиценз и корпоративна идентичност. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Придобити лицензи	Придобити програмни продукти	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2010 г.	4	23	2	29
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2010 г.	4	23	2	29
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2010 г.	-	11	1	12
Амортизация	-	9	-	6
Салдо към 30 септември 2010 г.	-	20	1	21
Балансова стойност към 30 септември 2010 г.	**4**	**3**	**1**	**8**

	Придобити лицензи	Придобити програмни продукти	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2009 г.	4	22	2	28
Новопридобити активи	-	1		1
Салдо към 31 декември 2009 г.	4	23	2	29
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2009 г.	-	-	-	-
Амортизация	-	11	1	12
Салдо към 31 декември 2009 г.	-	11	1	12
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	**4**	**12**	**1**	**17**

9 Активи предназначени за продажба

Активите държани за проджаба са:

- Имоти в гр. Видин;
- Имоти в гр. София, Родопски извор № 66;
- Имоти в гр. Поморие;
- Имоти в гр. Балчик;
- Имоти в гр. София – Студентски град – сграда „Бараж" – 9бр. апартамента и гаражи;
- Пловдив, Рогошко шосе;

10 Търговски вземания

Най-значимите търговски вземания към 30 септември 2010 г. са както следва:

	Към 30.09.2010 '000 лв	Към 31.12.2009 '000 лв
Аиж Строй ООД	1	1
Аис – 2 ООД	1	1
Алпи Инженеринг ЕООД	1	1
Ангел Асенов Костов	1	-
Апостолска църква	1	1
Аустробългария ЕООД	-	1
Баев ЕООД	-	1
Багата ООД	1	-
Балканкарподем АД	1	6
Банксервиз АД	-	2
Боел ЕООД	2	-
Боел България ООД	1	1
БС Транс ЕООД	1	1
Вектрон ЕООД	1	1
Венид Мениджмънт Груп ООД	1	1
ВИЕНВИ – М ЕООД	8	-
Вилда Сервиз ЕООД	2	2
ВИП Строй ЕООД	10	10
Витекс ООД	4	-

Витоша Рисърч ЕООД	-	12
Данфа ЕООД	3	-
Дексиа Комуналкредит България ЕООД	10	11
Джобтайгър ООД	1	-
Диана Голд ЕООД	-	1
Дима Билд ЕООД	1	2
Дуран Чагръ	1	-
Евро Пропърти Мегиджмънт ООД	1	-
Еклектика ООД	1	1
ЗПАД ДЗИ	-	3
ЗДД Инженеринг ООД	6	3
Иван Петров Ивков	3	-
Ило БГ ЕООД	1	1
Ин Ко Ем 789 ЕООД	1	-
Ире Консулт ЕООД	-	1
Кар – 3 ООД	1	1
Кентавър Комерс 09 ЕООД	3	-
Керамик сити ООД	2	1
Куин Дис ЕООД	35	14
Куско ЕООД	4	4
Мамс Трейдинг ЕООД	-	1
Мариана Цекова-Кавито ЕТ	2	2
МГ Строй ООД	1	1
Мега Секюрити Груп ЕООД	1	1
Мич ЕООД	1	1
ММВ Инженеринг ЕООД	-	1
Мобилтел ЕАД	4	1
Молинекс Пропърти Холдингс ЕООД	1	-
Москито ООД	1	1
Нианел ООД	4	6
Олберк Исмаил Ибиш	1	-

ПГ Строй ЕООД	1	2
Плавес – Б ЕООД	1	1
Планио ЕООД	-	1
Пламен Людмилов Кокончев	1	-
ПИТ – 05 ООД	1	-
Ремакс Трейд ЕООД	1	1
Сидма България ЕАД	-	1
СИС Технология АД	-	1
Стол ЕООД	4	2
Стомана Индустри АД	1	1
Транс Марин България ЕООД	1	2
Три Пет Девет ЕООД	-	1
Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД	13	14
Турна – Петков и СИЕ СД	1	1
Фриголукс ЕООД	1	1
Флизен ЕООД	3	3
Шахин Мустафа Керим	1	-
Юробанк И Еф Джи България АД	9	18
Общо	**177**	**151**

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.
Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

11 Други вземания

	Към 30.09.2010 '000 лв.	Към 31.12.2009 '000 лв.
Предоставени аванси	162	147
Вземания по начислени лихви	13	24
Разходи за бъдещи периоди	89	8
Други вземания	32	45
Нефинансови активи	**296**	**224**

12 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.09.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	214	330
- евро	8	16
Краткосрочни депозити		
- български лева	4 750	2 700
- евро	-	1 545
	4 972	**4 591**

13 Собствен капитал

13.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.09.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	650	650
- в началото на годината	650	650
- издадени през годината	-	-
Акции издадени и напълно платени	**650**	**650**
Общо акции, оторизирани към 30 септември	**650**	**650**

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	Към 30.09.2010		Към 31.12.2009	
	Брой акции	**%**	**Брой акции**	**%**
ВМ Пропърти Мениджмънт ЕООД	64 398	9,9073	64 398	9,9073
Весела Огнянова Кюлева	578 895	89,0607	578 895	89,0607
Мартин Петров Станков	6500	1,00	6 500	1,00
Други физически лица	207	0,03	207	0,03
	650 000	**100,00**	**650 000**	**100,00**

13.2 Премиен резерв

Премийният резерв на Дружестото е формиран чрез емисията от 150 000 броя права, издадени във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Правата са продадени по 12,697 лв. всяко едно. Премийният резерв е намален с комисионната на инвестиционен посредник Булброкърс АД, обслужвал емисията.

14 Заеми

14.1 Дългосрочни заеми

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключва облигационен заем, при следните условия:

- Обща номинална стойност (размер на облигационния заем) – 30 000 000 (тридесет милиона) Евро, разпределен в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) Евро;
- купон – 6.5% (шест цяло и пет десети процента);
- срок до падежа на облигациите – 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на емисията;
- дата, от която тече срока до падежа – 14 май 2008 г.
- дати на плащания: за главница – еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: *14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г, 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.112011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г.,14.05.2013.*

В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем, заедно с лихвеното плащане, с падеж 14 ноември 2009 г..

Дружеството погаси 4 000 000 евро от главницата на цена от 4 010 000 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 133.333 евро при цена от 133.667 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

Към 30.09.2010 г., непогасената част от главницата по облигационния заем, след упражнената кол опция, е 26 000 000 евро.

Плащанията по облигационния заем са извършени при спазване на изискванията на Наредба № 8 за Централния депозитар за ценни книжа и Правилника на Централния депозитар.

14.2 Текуща част от нетекущите задължения

Позицията „Текуща част от нетекущите задължения" се формира от рамерът на лихвените плащания, които Дружеството начислява по облигационния заем и които Дружеството дължи на облигационерите. Задълженията на Дружеството за

погасяване на лихвените плащания се изпълнява **чрез банков превод към ЦД** в срок от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа без да се брои датата на падежа. Централният депозитар предоставя на дружеството книга на облигационерите, като в книгата се включва и изчислената сума за плащане към всеки облигационер.

14.3 Търговски задължения

	Към 30.09.2010 '000 лв.	Към 31.12.2009 '000 лв.
Алфа Поропърти Мениджмънт ЕАД	-	2
ЕВН БЪЛГАРИЯ ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ АД	2	-
Шел България ЕАД	-	1
Емвира ООД	-	3
Експрес Лифт Сервиз ООД	1	-
БГ Контакт ООД	1	1
Контракт Холдинг Къмпани ООД	509	-
Рийд Смит Ричардс Бълтър ЛЛП	-	1
Топлофикация София АД	2	10
ЧЕЗ Електро България АД	2	9
Клиенти по аванси – Община Поморие	412	275
	929	**309**

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

15 Персонал

15.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2010 '000 лв.	30.09.2009 '000 лв.
Разходи за заплати	628	301
Разходи за социални осигуровки	58	41
	686	**342**

15.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	30.09.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Задължения за заплати	58	7
Задължения към персонала и осигурителни институции	12	1
	70	**8**

16 Други задължения

	30.09.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Разчети по застраховане	9	13
Получени гаранции	1	5
Получени депозити от клиенти	407	413
Приходи за бъдещи периоди	10	11
Задължения към подотчетни лица	1	2
Други задължения	-	76
	428	**520**

17 Приходи от продажби

	30.09.2010 '000 лв.	30.09.2009 '000 лв.
Приходи от продажба на стоки	118	210
Приходи от наеми и управление на недвижими имоти	3 559	3 696
Други	133	136
	3 810	**4 042**

18 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2010 '000 лв.	30.09.2009 '000 лв.
Вода	2	2
Външни услуги - общо административни услуги	-	103
Правно обслужване	-	6
Проджект Мениджмънт общи	-	292
Счетоводно обслужване	-	18
Застраховки	14	13
Такси /съдебни,нотариални,други/	11	8
Топлоенергия	12	12
Текущ ремонт и поддръжка	-	8
Телефони	6	3
Одиторски услуги	-	14

Електроенергия	7	11
Поддръжка асансьори	8	-
Охрана	79	-
Разходи за проектно управление – СМР	32	
Промяна предназначението на инв.имот	-	8
Други външни услуги	-	34
	171	**532**

19 Печалба от продажба на нетекущи активи

	30.09.2010 '000 лв.	30.09.2009 '000 лв.
Приходи от продажба	118	210
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(35)	(58)
Печалба от продажба на нетекущи активи	**83**	**152**

20 Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	30.09.2010 '000 лв.	30.09.2009 '000 лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	2 472	2 861
Банкови такси	3	3
Финансови разходи	**2 475**	**2 864**

Финансовите приходи за представените отчетни периоди може да се анализират както следва:

	30.09.2010 '000 лв.	30.09.2009 '000 лв.
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти	157	838
Финансови приходи	**157**	**838**

21 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едно дъщерно дружество.
Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

21.1 Сделки с дъщерни предприятия

	30.09.2010 '000 лв.	30.09.2009 '000 лв.
Покупка на услуги		
- покупка на услуги от Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	915	597
	915	**597**
Продажба на услуги		
- продажба на услуги на Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	77	14
	77	**14**

21.2 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30.09.2010 '000 лв.	30.09.2009 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Разходи за заплати	218	47
Разходи за социални осигуровки	3	5
Общо краткосрочни възнаграждения	**221**	**52**

21.3 Салда към края на периода

	30.09.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Задължения към:		
- управленски персонал	22	-
Общо задължения към свързани лица	**22**	**-**

22 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество с Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

22.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Транзакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск.

22.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

22.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.
Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

22.4 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

23 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска, при спазнаве на нормативните изисквания.

24 Събития след датата на баланса

Въз основа на нашите знания, не са възникнали събития след датата на изготвяне на баланса, които биха изискали преизчисляване на или оповестяване в горепосочените междинни финансови отчети.