

**Мадара Юръп АД**

**Финансов отчет**

**за годината, приключваща на 31 декември 2013**

**С независим одиторски доклад**

# Съдържание

Отчет за финансовото състояние .....	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	2
Отчет за промените в собствения капитал .....	3
Отчет за паричните потоци.....	4
Бележки към финансовия отчет .....	5

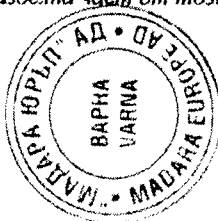
## Доклад на независимия одитор

**Отчет за финансовото състояние**

В хиляди лева	Бележка	31 декември 2013	31 декември 2012
<b>Активи</b>			
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	10	11	-
Парични средства и еквиваленти	11	9	10
<b>Общо текущи активи</b>		<b>20</b>	<b>10</b>
<b>Общо активи</b>		<b>20</b>	<b>10</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Регистриран капитал	13	50	50
Печалби и загуби		(296)	(41)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>(246)</b>	<b>9</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Заеми	12	157	-
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>157</b>	<b>-</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	14	109	1
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>109</b>	<b>1</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>266</b>	<b>1</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>20</b>	<b>10</b>

Бележките на страници 6 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

Пол Райли  
Изпълнителен директор



Николина Лексин  
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Добрина Калоянова  
Управител  
КПМГ България ООД



Мария Пенела  
Регистриран одитор

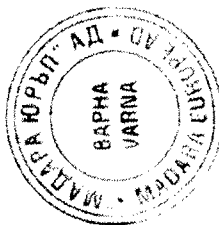
**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2013	2012
Приходи	6	-	6
Разходи за външни услуги	7	(227)	(4)
Разходи за възнаграждения на наети лица	8	(23)	(2)
Загуба от оперативна дейност		(250)	-
Финансови разходи		(5)	-
Нетни финансови разходи		(5)	-
Загуба преди данъци		(255)	-
Разходи за данъци	9	-	-
Загуба за периода		(255)	-
Общо всеобхватен доход за периода		(255)	-
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (в лева)	15	(5.14)	-

Бележките на страници 6 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

Пол Райли  
Изпълнителен директор



Николина Лексин  
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Добринка Калоянова  
Управител  
КПМГ България ООД



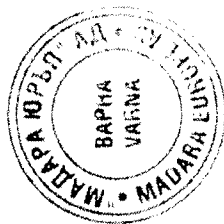
Мария Пелева  
Регистриран одитор

**Отчет за промените в собствения капитал**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Регистриран капитал	Общи резерви	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2012		50	-	(41)	9
<i>Общо всеобхватен доход за периода</i>					
Печалба за годината		-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2012	13	50	-	(41)	9
Баланс на 1 януари 2013		50	-	(41)	9
<i>Общо всеобхватен доход за периода</i>					
Загуба за годината		-	-	(255)	(255)
Общо всеобхватен доход за периода		-	-	(255)	(255)
Баланс на 31 декември 2013	13	50	-	(296)	(246)

Бележките на страници 6 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

Пол Райли  
Изпълнителен директор

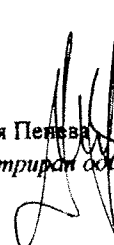

Николина Лексин  
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Добринка Калоянова  
Управител  
КПМГ България ООД




Мария Пенева  
Регистриран одитор



## Отчет за паричните потоци

## За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2013	2012
<b>Парични потоци от основна дейност</b>			
Възстановен ДДС		33	-
Плащания на доставчици и други кредитори		(175)	(21)
Плащания за заплати, осигуровки и други		(20)	(2)
Други		8	-
<b>Нетен паричен поток за основна дейност</b>		<b>(154)</b>	<b>(23)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
<b>Нетен паричен поток за инвестиционна дейност</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>			
Получени заеми		153	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>153</b>	<b>-</b>
<b>Нетно намаление на пари и парични еквиваленти</b>			
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		10	33
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	11	9	10

Бележките на страници 6 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

Пол Райли  
Изпълнителен директор



Николина Лексин  
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Добринка Калоянова  
Управител  
КПМГ България ООД



Мария Пенева  
Регистриран одитор

## Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност .....	6
2) База за изготвяне .....	6
3) Значими счетоводни политики .....	8
4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени .....	13
5) Определяне на справедливите стойности .....	15
6) Приходи .....	15
7) Разходи за външни услуги.....	15
8) Разходи за възнаграждения на наети лица.....	15
9) Данъци.....	16
10) Търговски и други вземания .....	16
11) Пари и парични еквиваленти .....	16
12) Заеми .....	17
13) Капитал и резерви .....	18
14) Търговски и други задължения.....	18
15) Доходи на акция .....	18
16) Финансови инструменти .....	19
17) Свързани лица .....	22
18) Събития след датата на отчетния период .....	23

## Бележки към финансовия отчет

### 1) Статут и предмет на дейност

Мадара Юръп АД („Дружеството“) е акционерно дружество със седалище в България. Дружеството е учредено на 11 август 2008 г. и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 31 август 2008 г., ЕИК 200431288 с наименование „Мейфър Груп“ АД. На извънредно общо събрание на акционерите проведено на 07.01.2013 г. е взето решение за промяна на фирмата на Дружеството на „Мадара Юръп“ АД, както и за промени в предмета на дейност, седалище, адрес на управление и на ръководните органи. Обявен е и нов Устав на Дружеството. Тези промени са отразени на 05.02.2013 г. с вписване в Агенцията по вписванията по партидата на Дружеството под номер 20130205103306.

Мажоритарен собственик на капитала и Изпълнителен директор на Дружеството „Мадара Юръп“ АД е Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, дружество вписано в Търговския регистър на Малта под номер номер С41426, което се представлява от Пол Райли.

Основният предмет на дейност на Дружеството включва инвестиране в недвижими имоти, включително продажба и покупка на недвижими имоти, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и вилни имоти, придобиване на други дружества, посреднически услуги, и др.

Управлението на дружеството е едностепенно и се осъществява чрез Съвет на директорите. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, членове на Съвета на директорите са:

- Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, представлявано от г-н Пол Райли – Изпълнителен Директор
- Скот Джеймс Пъркинс – Председател на СД
- Людмил Владимиров Гачев – Независим член на СД

Мадара Юръп АД се представлява от г-н Пол Райли, в качеството му на представляващ изпълнителния директор Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, който управлява и представлява Дружеството пред трети лица.

Адресът на управление на Дружеството е гр. Варна 9002, бул. „Княз Борис I“, 82, ет. 2.

От 2009 година, акциите на Дружеството са допуснати за търговия на регулиран пазар на Българска Фондова Борса – София под борсов код БМФ.

### 2) База за изготвяне

#### (а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 март 2014г .



**Бележки към финансовия отчет**

**2) База за изготвяне, продължение**

**(б) Действащо предприятие**

Мадара Юръп АД е регистрирано като акционерно дружество. Съгласно Търговския закон, Дружеството е задължено да поддържа размера на собствения капитал да бъде положителен. Също така съгласно същия закон дружеството следва да поддържа размера на собствения капитал да не бъде по-нисък от регистрирания капитал за период по-дълъг от една година. Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 255 хил.лева за годината, завършваща на 31 декември 2013 г. и към тази дата текущите пасиви на Дружеството надвишават сумата на активите му с 246 хил.лева. Към 31 декември 2013 г., общият собствен капитал (равен на нетните активи на Дружеството) е по-нисък от регистрирания акционерен капитал с 296 хил. лева (31.12.2012: по-нисък с 41 хил. лева) и е отрицателен в размер на минус 246 хил.лева. Тази разлика се дължи на факта, че Дружеството все още е в начална фаза на развитие и реализира предварителни административни разходи и разходи за правни и консултантски услуги свързани с подготвителни дейности за осъществяване на основния проект на дружеството за изграждане и продажба на недвижими имоти. Тези разходи се заплащат със средства от акционерите предоставени като заеми или собствен капитал.

Акционерите на Дружеството са в процес на одобрение на план за развитие с цел да осигури изпълнение на чл.252 (1) т.5 от Търговския закон. Този план включва увеличение на капитала на дружеството с ажио. В допълнение, Дружеството е получило финансовата подкрепа на крайната компания-майка. Дружеството е сключило договор за револвиращ кредит с инвестиционна цел с основния акционер Рейнбоу Малта Холдингс Лимитид, с лимит до 100 мил. евро и краен срок за погасяване 28 март 2015г.

С решение на Министерски съвет е одобрено сертифицирането на инвестиционния проект на Дружеството като приоритетен, виж бел.18.

Ръководството вярва, че предприетите мерки, както и бъдещото развитие на проекта, в обозримо бъдеще ще доведат до печалба, увеличаване на нетните активи в размер по-висок от регистрирания капитал и прилагането на предположението за действащо предприятие е подходящо с оглед обстоятелствата.

**(в) База за измерване**

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

**(г) Функционална валута и валута на представяне**

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

**(д) Използване на приблизителни оценки и преценки**

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

**Бележки към финансовия отчет**

**3) Значими счетоводни политики**

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

**(а) Чуждестранна валута**

*(i) Сделки в чуждестранна валута*

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

**(б) Финансови инструменти**

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в заеми и вземания

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви.

*(i) Не-деривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване*

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени, или нито прехвърля, нито задържа значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол над прехвърления актив. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(ii) *Не-деривативни финансови активи – оценяване*

Заеми и вземания

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

*Пари и парични еквиваленти*

В отчета за паричните потоци пари и парични еквиваленти включват банкови овърдрафти, които са платими при поискване и са неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството.

(iii) *Не-деривативни финансови пасиви - оценяване*

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iv) *Акционерен капитал*

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Пределните разходи пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти.

(v) *Дивиденди*

Дивиденди се признават като задължение в периода, в който са декларирани. Неизплатените дивиденди се прехвърлят в резерви.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Обезценка

*(i) Не-деривативни финансови активи*

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства че е обезценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва:

- неизпълнение или просрочие от длъжника;
- реструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало;
- индикации, че длъжник или емитент ще изпадне в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник или емитент;
- изчезването на активен пазар за дадена ценна книга;
- наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания), както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията или ценни книжа, държани до падеж. Когато събитие настъпило след признаването на обезценка, намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Доходи на наети лица

(i) *Планове с дефинирани вноски*

Задълженията за превеждане на вноски по плановете с дефинирани вноски се признават като разходи когато свързаните услуги се предоставят.

(ii) *Планове с дефинирани доходи*

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява като се прогнозира сумата на бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира, за да се определи неговата настояща стойност.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни brutни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни brutни работни заплати.

Поради малобройния персонал към датата на отчета, ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители като несъществени.

(iii) *Краткосрочни доходи на наети лица*

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Приходи

(i) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

(е) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

*Текущ данък*

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

*Отсрочен данък*

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

Бележки към финансовия отчет

**3) Значими счетоводни политики (продължение)**

**(ж) Финансови приходи и разходи**

Дружеството няма финансови приходи. Финансовите разходи на Дружеството включват разходи за лихви.

Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент.

**4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени**

*Нови международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и Разяснения към МСФО (КРМСФО), които още не са в сила към отчетната дата*

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период завършващ на 31 декември 2013 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

*Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано, но са одобрени за прилагане от ЕК*

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. МСФО 10 въвежда единен модел за контрол, за да се определи доколко обекта на инвестиция следва да бъде консолидиран. Дружеството не счита, че новия стандарт ще има ефект върху финансовия отчет, тъй като не се очаква оценката на контрола върху настоящите обекти на инвестиция, последваща от новия стандарт, да промени предишните заключения относно контрола на Дружеството върху обектите на инвестиция.
- МСФО 11 Съвместни предприятия се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква МСФО 11 да има съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като не е участник в съвместни предприятия.
- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква новия стандарт да има съществен ефект върху финансовия отчет.
- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), който заменя МСС 27 (2008), се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква новия стандарт да има съществен ефект върху финансовия отчет.
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), който заменя МСС 28 (2008), се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква промените в стандарта да имат съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия, които да бъдат повлияни от промените.

Бележки към финансовия отчет

**4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)**

- Промени в МСС 32 Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 – Инвестиционни дружества се прилага за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014г. Дружеството не очаква новия стандарт да има ефект върху финансовия отчет, тъй като дружеството майка не отговаря на условията за инвестиционно дружество.
- Промени в МСС 36 – Оповестяване на възстановима стойност за Нефинансови активи се прилага за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014г. Дружеството не очаква новия стандарт да има съществен ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – Обновяване на Деривативи и Продължаване на счетоводното отчитане на хеджиране се прилага за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като дружеството не прилага счетоводно отчитане на хеджиране.

*Стандарти, разяснения и промени в стандарти, издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:*

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 Финансови инструменти (2009) , Допълнения към МСФО 9 (2010 и 2013) и Промени в МСФО 9 и МСФО 7 Задължителна дата за влизане в сила и преходни оповестявания (Датата за влизане в сила все още не е определена, следва да се прилага за бъдещи периоди. Разрешено е по-ранното му прилагане.)
- Промени в МСС 19 - Планове за дефинирани доходи: Вноски на наети лица (прилага се за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014г. Разрешено е по-ранното му прилагане. Промените се прилагат за минали периоди.)
- КРМСФО 21 Налози (прилага се за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014г, следва да бъде приложен за минали периоди. Разрешено е по-ранното му прилагане.)



## Бележки към финансовия отчет

## 5) Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

## (i) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания се определят като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към отчетната дата. Краткосрочни безлихвени вземания се оценяват по оригинална стойност по фактура, ако ефекта от дисконтиране е нематериален. Справедлива стойност се определя при първоначално признаване и, за целите на оповестяването, към всеки отчетен период.

## (ii) Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви, дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета.

## 6) Приходи

В хиляди лева	2013	2012
Отписани задължения	-	6
	-	6

Със заповед на Ръководството към 31 декември 2012 са отписани задължения към доставчици като недължими и/или изтекли по давност.

## 7) Разходи за външни услуги

В хиляди лева	2013	2012
Правни услуги	145	-
Консултанти	66	-
Одит	6	-
Поддържане на емисия и публично предлагане на акции	7	-
Административни	3	4
	227	4

## 8) Разходи за възнаграждения на наети лица

В хиляди лева	2013	2012
Заплати и социални и други осигуровки	23	2
	23	2

Бележки към финансовия отчет

9) Данъци

Разходи за данъци

В хиляди лева	2013	2012
<b>Данъци признати в печалби и загуби</b>		
<i>Текущ данък</i>		
Данък за текущата година	-	-
<i>Отсрочен данък</i>		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
<b>Общо разходи за данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	2013	2013	2012	2012
Загуба за периода		(255)		-
Общо разходи за данъци		-		-
<b>Загуба преди данъци</b>		<b>(255)</b>		<b>-</b>
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10.00%	(26)	10.00%	-
Данъчна загуба от текущия период, за която няма признат отсрочен данъчен актив	(10.00%)	26		-
		<b>-</b>		<b>-</b>

Непризнати отсрочени данъчни активи

Дружеството е акумулирало данъчни загуби за период от 5 години (2009-2013) в общ размер на 285 хил. лева. Отсрочените данъчни активи (в размер на 28 хил. лева) не са били признати по отношение на тези позиции, защото не е вероятно, че бъдещи облагаеми печалби ще са налични срещу които Дружеството да може да ги използва.

10) Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
ДДС за възстановяване	11	-
	<b>11</b>	<b>-</b>

11) Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Суми в брой	-	10
Суми по разплащателни сметки	1	-
Суми по банкови сметки по получени гаранции на членовете на СД	8	-
	<b>9</b>	<b>10</b>

Сумите по банкови сметки за гаранции на членовете на СД са получени в съответствие със Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) чл.116

## Бележки към финансовия отчет

## 12) Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 16.

<i>В хиляди лева</i>	<i>бележка</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Заем от свързано лице	17	157	-
		<u>157</u>	<u>-</u>
<b>Текущи пасиви</b>			
Заем от свързано лице		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>

## Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<b>Валута</b>	<b>Номинален Лихвен процент</b>	<b>Година на падеж</b>	<b>31 декември 2013</b>		<b>31 декември 2012</b>	
				<b>Номинална стойност</b>	<b>Балансова стойност</b>	<b>Номинална стойност</b>	<b>Балансова стойност</b>
Заем от свързано лице	EUR	3month Euribor+6%	2014-2015	157	157	-	-
<b>Общо лихвоносни задължения</b>				<u>157</u>	<u>157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

През 2013 Дружеството е сключили договор за заем с Дружеството-майка с лимит до 100 мил. евро. Съгласно договора за заем, за целия срок на договора, който е определен на 2 години, са допустими многократни усвоявания и многократни погасявания в рамките на лимита.

## Бележки към финансовия отчет

## 13) Капитал и резерви

Съгласно решение на общото събрание на акционерите от 07 януари 2013 е променен номиналният размер на акциите от два лева за всяка акция на един лев за всяка акция. Всеки акционер, който притежава една акция с номинал два лева ще получи две акции с номинал един лев. В резултат на това основният капитал на дружеството към 31.12.2013 г. е 50,000 лева разпределен в 50,000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лев. Всички акции образуват един клас от обикновени безналични поименни акции с право на глас, като всяка акция дава права, еднакви с тези, давани от всяка друга акция. Регистрираният капитал е изцяло внесен към датата на учредяването.

Акционерна структура	брой акции	дял %
	2013	2013
Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид	47,498	94.99%
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид	2,500	5.00%
Радослав Димитров	2	0.01%
	<u>50,000</u>	<u>100.00%</u>

## 14) Търговски и други задължения

В хиляди лева	Бел.	2013	2012
Задължения към доставчици		97	1
Персонал		2	-
Задължения по гаранции към членовете на СД	17	8	-
Други		2	-
		<u>109</u>	<u>1</u>

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 16.

## 15) Доходи на акция

## Основен доход на акция

Изчислението на основен доход на акция към 31 декември 2013 г. е базирано на загубата за обикновени акционери от 255 хил. лева (2012: нула лева), и средно претегления брой обикновени акции от 50 хил. (2012: 25 хил.), изчислени както следва:

## Загуба за обикновените акционери (основна)

В хиляди лева	2013	2012
Загуба за периода	(255)	-
Загуба за обикновените акционери	<u>(255)</u>	<u>-</u>

## Средно претеглен брой на обикновени акции (основен)

В хиляди акции	Бел.	2013	2012
Издадени към 1 януари	13	25	25
Издадени през януари 2013	13	25	-
Средно претеглен брой на обикновени акции към 31 декември		<u>50</u>	<u>25</u>

## Бележки към финансовия отчет

## 16) Финансови инструменти

## Управление на финансовия риск

## Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

## Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Съветът е отговорен за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

## Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти или банки.

## Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

В хиляди лева	Бел.	Балансова стойност	
		2013	2012
Парични средства по банкови сметки	11	9	-
		9	-

## Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така е сключило през 2013г. рамков договор за револвиращ кредит до 100 мил. евро с основния акционер Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид.

## Бележки към финансовия отчет

## 16) Финансови инструменти (продължение)

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2013

<i>В хиляди лева</i>	Балансо- ва стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
<b>Не-деривативни финансови задължения</b>							
Необезпечен заем	157	(157)	-	-	(157)	-	-
Търговски и други задължения	109	(109)	(109)	-	-	-	-
	<b>266</b>	<b>(266)</b>	<b>(109)</b>	<b>-</b>	<b>(157)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 декември 2012

<i>В хиляди лева</i>	Балансо- ва стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
<b>Не-деривативни финансови задължения</b>							
Търговски и други задължения	1	(1)	(1)	-	-	-	-
	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

## Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като възникналите покупки и разходи за Дружеството са деноминирани в евро или лева

Обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

## Анализ на чувствителността

Анализ на чувствителността от промяна на курса на Българския лев или еврото към трети валути не би имал ефект върху финансовия отчет на Дружеството поради описаните по-горе обстоятелства.

**Бележки към финансовия отчет**

**16) Финансови инструменти (продължение)**

*Лихвен риск*

*Експозиция към лихвен риск*

Към отчетната дата профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва

<i>В хиляди лева</i>	Номинална стойност	
	2013	2012
<b>Инструменти с фиксирана лихва</b>		
Финансови пасиви	-	-
<b>Инструменти с променлива лихва</b>		
Финансови пасиви	153	-
	<u>153</u>	<u>-</u>

*Анализ на чувствителността на финансовите инструменти с плаваща лихва*

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с плаваща лихва по справедлива стойност чрез печалби и загуби.

Промяна на лихвените нива с 1 процент би имала ефект в печалби и загуби в размер на 1 хил.лв .

**Управление на капитала**

Политиката на Съвета на директорите е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Капиталът се състои от акционерен капитал и, на този етап, акумулирана загуба. Както е оповестено в бележка 2.(б) по-горе, Дружеството е в начална фаза на развитие и все още не генерира възвръщаемост за акционерите.

Дружеството управлява капитала с помощта на коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал. За тази цел коригирания нетен дълг представлява общо задълженията (включващи лихвоносни заеми и задължения по договори за финансов лизинг) плюс неначислени дивиденди, минус пари и парични средства. Коригирания капитал представлява общия капитал, с изключение на резерви от хеджиране на парични потоци и неначислени дивиденди.

Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете присъщи на различните източници на финансиране.

Коефициентът на нетен дълг към коригиран собствен капитал на Дружеството към датата на отчета е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Общо пасиви	266	1
Намалени с: пари и парични еквиваленти	(9)	(10)
<b>Нетен дълг</b>	<u>257</u>	<u>(9)</u>
Общо собствен капитал	(246)	9
<b>Коригиран собствен капитал</b>	<u>(246)</u>	<u>9</u>
<b>Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал към 31 декември</b>	<u>(1.04)</u>	<u>(1.00)</u>

През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

## Бележки към финансовия отчет

## 16) Финансови инструменти (продължение)

## Счетоводни класификации и справедливи стойности

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности, ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

	Бел.	31 декември 2013г.			31 декември 2012г.		
		Балансова стойност			Балансова стойност		
		Заеми и вземания	Други финансови пасиви	Общо	Заеми и вземания	Други финансови пасиви	Общо
<b>Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност</b>							
Пари и парични еквиваленти	11	9	-	9	10	-	10
		9	-	9	10	-	10
<b>Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност</b>							
Заем от свързани лица	12	-	(157)	(157)	-	-	-
Търговски и други задължения	14	-	(109)	(109)	-	(1)	(1)
		-	(266)	(266)	-	(1)	(1)

Ръководството е направило преглед на справедливите стойности на финансовите активи и пасиви към 31 декември 2013г и счита, че те не се различават от техните балансови стойности

## 17) Свързани лица

Предприятието – майка на Дружеството е Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид.  
Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД – дружество под общ контрол  
Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД – дружество под общ контрол.

## Сделки със свързани лица

В хиляди лева	Стойност на сделките за периода приключващ на		Крайни салда към	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Предоставен заем от				
Рейнбоу Малта – (Предприятие-майка)	153	-	153	-
Начислени лихви по заем	4	-	4	-
Предоставена услуга наем от Бляк Сий				
Инвестмънт Тръст ЕАД	1	-	1	-

## Сделки с ключов ръководен персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Дружеството не е отпуснало заеми на ключовия управленски персонал.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са както следва:

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Краткосрочни доходи	13	-
	13	-

През годината са получени парични суми по гаранции за добро управление от членовете на Съвета на директорите в размер на 8 хил.лева. Към 31 декември 2013 задължението към членовете на Съвета на директорите за получени гаранции е 8 хил.лева.



**Бележки към финансовия отчет**

**18) Събития след датата на отчетния период**

С решение на Министерски съвет на РБ от 19.03.2014 г. е одобрен Меморандум за разбирателство между Правителството на Република България и Мадара Юрѓп АД и предстоящо издаване на Сертификат за инвестиционен проект "Блек Сий Гардънс Еко Ризорт". С Меморандума се определя задължението на инвеститора да изпълни инвестиционния проект в съответствие с българското законодателство и тези на държавата за предоставяне на исканите от дружеството насърчителни мерки по Закон за насърчаване на инвестициите, които включват индивидуално административно обслужване в съкратени срокове и институционална подкрепа от междуведомствената работна група.

Няма други събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите.

## Доклад за дейността на Мадара Юръп АД

съгласно чл.32, ал.1, т.2 от Наредба № 2

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2013 г. до 31 декември 2013 г.

Дружеството се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление. В тази връзка на проведено заседание на 15.12.2009 г. Съветът на директорите на Дружеството (с предишна фирма „Мейфър Груп“ АД) прие Програма за добро корпоративно управление.

### I. Обща информация за „Мадара Юръп“ АД.

„Мадара Юръп“ АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 82, ет. 2, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200341288.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, представлявано от г-н Пол Райли;
- Скот Джеймс Пъркинс;
- Людмил Владимиров Гачев.

Дружеството се представлява от изпълнителният директор Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, малтийско чуждестранно юридическо лице с идентификация С41426, което се представлява от г-н Пол Райли.

Акционерен капитал: Дружеството е с капитал 50 000 лв.

Брой акции: 50 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

Дружеството не е упълномощавало прокурист.

Дружеството е установило трайни отношения с банка ДСК ЕАД, гр. Варна.

Одитор на годишните финансови отчети на Дружеството за 2013г. е КПМГ България ООД, регистрирано одиторско предприятие.

Основната дейност на Дружеството през отчетния период е свързана с организация и подготовка за стартиране на проект за значителна инвестиция в жилищни и вилни недвижими имоти. Дружеството е в начален етап от развитието си като инвеститор в недвижими имоти.

Към момента на изготвяне на доклада, няма разкрити клонове на дружеството.

**1. Информация в стойностно и количествено изражение на основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година**

Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

### 2.1 Информация относно дейността на дружеството

За периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. дружеството не е реализирало приход от продажби и от финансова дейност. Дружеството е акумулирало разходи от обичайната дейност в размер на 250 хиляди лева и финансови разходи в размер на 5 хил. лв. Финансовият резултат на Дружеството след данъци за 2013 г. е загуба от 255 хил. лева.

Към 31.12.2013 г. Дружеството има вземания по ДДС за възстановяване. Дружеството има краткосрочни

задължения в размер 109 хил. лв. и задължения по получен заем от основния акционер в размер на 157 хил.лв.

**3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента**

През 2013 г. дружеството няма сключени големи сделки.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложени за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната му дейност, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките; характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента**

Дружеството е сключило договор за револвиращ кредит с инвестиционна цел с основния акционер и член на СД- Рейнбоу Малта Холдингс Лимитид, със следните параметри: лимит до 100 мил. евро, лихва 3м Euribor + 6% и краен срок за погасяване 28.03.2015г. През отчетният период Дружеството е усвоило 153 хил. лева от лимита и е начислило лихви в размер на 4 хил.лв. Дружеството също така е получило услуга от предприятие от групата „Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД“ в размер на 1 хил. лв. Дружеството е получило гаранции за добро управление от членовете на Съвета на директорите в размер на 8 хил. лева

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2013 г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово.**

През 2013 г. дружеството няма сключени сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците /начините на финансиране.**

Дружеството няма участия в капитала на други дружества.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружеството-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Дружеството е сключило договор за револвиращ кредит с инвестиционна цел като заемополучател с основния акционер и член на СД- Рейнбоу Малта Холдингс Лимитид, със следните параметри: лимит до 100 мил. евро, лихва 3м Euribor + 6% и краен срок за погасяване 28.03.2015г. През отчетният период Дружеството е усвоило 153 хил. лева от лимита

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на засемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Дружеството не е предоставяло заеми. Дружеството майка е предоставило кредит на Мадара Юрп АД, виж т.8.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

Не е извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2013 год.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е**

предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.  
Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и нормално обслужва задълженията си.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Дружеството ще реализира инвестиционните си намерения със собствени и заемни средства, както и с привличане на финансови средства чрез увеличение на капитала на дружеството с механизма на публично предлагане на акции.

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

**15. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

С решение гласувано на проведеното извънредно общо събрание на акционерите на 07.01.2013 г. и последващо вписване 20130205103306 в Търговски Регистър към Агенцията по вписванията на 05.02.2013 г., се освобождават членовете на СД и се избира нов СД в състав: Скот Пъркинс, Людмил Гачев, Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, представлявано от г-н Пол Райли, който ще управлява и представлява Дружеството пред трети лица.

**16. Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи за отчетната година, изплатени от емитента или неговите дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата:**

През 2013 г. членовете на съвета на директорите са получили възнаграждение от Дружеството в размер на 13 хил. лв.

**17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на емитента.**

Акционер Член на СД	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Брой акции	% участие	Брой акции	% участие
Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид	47 498	94.99%	49,998	99.99%

Пряк контрол върху дружеството е упражнявал Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, притежаващ 47 498 броя акции, съответстващи на 94.99% от капитала на "Мадара Юръп" АД.

Предвид факта, че Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид е свързано лице с Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, тези две юридически лица притежават 99,99% от капитала на дружеството и са упражнявали контрол върху Дружеството.

Няма физически лица, осъществяващи непряк контрол върху дружеството.

Няма юридически лица осъществяващи пряк или непряк контрол върху дружеството.

Членовете на СД нямат привилегии и права за придобиване на акции на дружеството.

През отчетната година не са придобивани акции на дружеството от страна на членовете на СД.

Членовете на СД не са сключвали договори по чл. 240б от Търговския закон.

**18. Участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**

Към 31.12.2013г., за Пол Райли, представляващ Рейнбоу Малта Холдингс Лимитид са налице следните обстоятелства:

Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или чиито прокурист е:

- "Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД" – член на УС, изпълнителен директор
- "Бългериян Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД" – член на УС, изпълнителен директор

Към 31.12.2013г., за Скот Пъркинс, са налице следните обстоятелства:

1. Юридическите лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които има контрол са:

- Сило Кепитъл ЛПЦ, Великобритания, съдружие с ограничена отговорност
- Мадара Кепитъл ЛПЦ, Великобритания, съдружие с ограничена отговорност
- Пъркинс Файненшъл Лимитид, Великобритания, рег. №7019873

2. Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или чиито прокурист е:

- "Мадара Бял ЕАД" ЕИК 175182863 – член на СД
- „Мадара Кепитъл България“ ЕАД, ЕИК 175082788 – член на СД
- „Мадара Боровец“ ЕАД, ЕИК 175227835 – член на СД
- „Мадара Бългериян Пропърти Фънд Лимитид“, Великобритания – член на борда
- Витек Глобал Лтд, Великобритания – член на борда
- Витек Спецълти Кемикълс, Лтд, Великобритания – член на борда
- Витек Еър Системс Лтд, Великобритания – член на борда
- Инставит Лтд, Великобритания – член на борда
- Пъркинс Файненшъл Лимитид, Великобритания – член на борда
- Сило Кепитъл ЛПЦ, Великобритания – управляващ съдружник.
- Мадара Кепитъл ЛПЦ, Великобритания – управляващ съдружник

19. Информация за известиите на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери. На Дружеството не са известни договорености, в следствие на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. Ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

На 25.06.2013г. Дружеството е подало жалба до СРС чрез КФН срещу наказателно постановление, с което е наложена глоба в размер на 2000 лева за твърдяно нарушение на чл.117,ал.2 от ЗППЦК.

21. Важни научни изследвания и разработки

През 2013 г. Дружеството не е възлагало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

22. Важни събития, които са настъпили след датата на отчетния период и преди датата на изготвяне на годишния финансов отчет

С решение на Министерски съвет на РБ от 19.03.2014 г. е одобрен Меморандум за разбирателство между Правителството на РБ и Мадара Юръп АД и предстоящо издаване на Сертификат за инвестиционен проект "Блек Сий Гардънс Еко Ризорт". С Меморандума се определя задължението на инвеститора да изпълни инвестиционния проект в в съответствие с българското законодателство и тези на държавата за предоставяне на исканите от дружеството насърчителни мерки по ЗНИ - индивидуално административно обслужване в съкратени срокове и институционална подкрепа от междуведомствената работна група.

23. Придобити и прехвърлените през годината собствени акции

Към момента на изготвяне на доклада, няма извършени придобивания на собствени акции от страна на дружеството.

24. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

Александър Силвиянов Иванов,

Адрес за кореспонденция: гр. Варна 9002, бул. "Княз Борис I в", №82, ет.2, тел/факс: 052/610367

**25. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие**

Мадара Юръп АД се фокусира в извършване на инвестиции в недвижими имоти, включително покупка и продажба на недвижими имоти, инвестиции в земи, инфраструктура, жилищни и ваканционни имоти и придобиване на други компании в тези сектори.

Дружеството идентифицира няколко проекта и поземлени имоти, които ръководството смята, че са подходящи за бъдещо разработване и постигане на стратегията на Дружеството да разработи жилищни курорти от висок клас, предимно на Черноморското крайбрежие.

Един от ключовите стратегически проекти на Дружеството е проект „Блек сий гардънс“ в землището на гр. Бяла в близост до Черноморското крайбрежие, за чиято реализация Дружеството възнамерява да придобие 100% от акциите от капитала на дружества, които вече притежават земя в гр. Бяла, както и да закупи допълнително земя в гр. Бяла.

Проектът „Блек сий гардънс“ е бил първоначално разработен от международно признатото архитектурно бюро Foster + Partners ([www.fosterandpartners.com](http://www.fosterandpartners.com)) до етап детайлен мащабен план. Първоначалният проект е бил за около 7,600 жилища (1 млн. м<sup>2</sup>), 151,000 м<sup>2</sup> хотелска част и 35,000 м<sup>2</sup> площ за заведения за хранене / свободно време, или разгъната застроена площ (РЗП) от 1.2 млн. м<sup>2</sup>.

Дружеството преценява, че към настоящия момент проекта се нуждае от ново проектиране с цел намаляване на общата РЗП приблизително до 208,000 м<sup>2</sup>, като фокуса ще е върху хотели, вилно селище, което ще функционира на хотелски принцип, търговски съоръжения и съоръжения за свободно време и спа процедури. Всяка промяна в проекта ще трябва да съответства на настоящото стриктно законодателство, макар че акционерите трябва да бъдат наясно с рисковите фактори, описани по-долу. Възвращаемостта за Дружеството от този проект се основава на тези преценки.

Дружеството възнамерява да продаде някои жилища на международни инвеститори и да запази собствеността върху хотелите, вилното селище, търговските обекти и съоръженията за свободно време и спа процедури, които да се отдават под наем на оператори. Дружеството също възнамерява да предложи на собствениците на жилищата услуги по управление и поддръжка.

**Рискове, свързани с дейността на „Мадара Юръп“ АД**

Възможно е бъдещите резултати от дейността на емитента да се различават от заложените прогнозни резултати под влияние на рисковите фактори. В резултат на това е възможно инвеститорите да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

„Мадара Юръп“ АД е изложено на специфични рискове. Те от своя страна оказват влияние както индивидуално, така и като набор от фактори. Някои от рисковете, пред които е изправено Дружеството могат да бъдат ограничени, и техните последиствия да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Дружеството за тяхното регулиране.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непридвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

**Пазарен Риск.**

Някои парцели в Земята на проекта попадат в екологичното законодателство относно Натура 2000 и следователно са защитени зони. Въпреки че Натура 2000 не означава абсолютно ограничение на проекти за недвижими имоти, всяко преработване на Проекта трябва да отговаря на изискванията на Натура 2000, което е възможно значително да намали печалбите за Компанията. Затова съществува риск размерът на Проекта да бъде значително намален или той да не получи изобщо разрешение за строеж.

Въпреки това, ръководството и консултантите на Компанията имат значителен опит в процеса на проектиране и одобрение на инвестиционни проекти до разрешение за строеж. Ръководството възнамерява да намали размера на проекта, както и да наеме международни и местни архитекти с голям опит, за да се гарантира, че за проекта „Блек сий гардънс“ са спазени всички нормативни изисквания за получаване на разрешение за строеж.

**Ценови Риск.** Проявлението на този риск е свързано с потенциалната опасност от понижение на цените на предлаганите от дружеството имоти.

**Конкуренция.** Счита се, че конкуренцията на пазара в сегмента на луксозните имоти на Българското Черноморие, в който се позиционира Дружеството е относително слаба и сектора е все още в растяща фаза. Също така се счита, че проектът Блек Сий Гардънс няма пряка конкуренция на пазара към момента,

защото той предвижда използване на екологично чисти материали в строителството му и като цяло изграждане на комплекс с минимални емисии на въглероден двуокис.

**Регулаторен Риск.** Степента, в която емитента е изложен на този вид риск, се измерва с възможността за промени в регулаторната рамка, регулираща дейността на емитента и неговите дъщерни дружества, които промени да доведат до рестрикции или да бъдат въведени допълнителни изисквания за осъществяване на дейността.

20.03.2014г.



Пол Райли  
Изпълнителен директор на „Мадара Юрън“ АД



КПМГ България ООД  
бул. "България" № 45/А  
София 1404  
България

Телефон +359 (2) 9697 300  
Факс +359 (2) 9805 340  
Ел. поща bg-office@kpmg.com  
Интернет www.kpmg.bg

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
Мадара Юръп АД

### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 23 финансов отчет на Мадара Юръп АД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчетите за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

### *Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.



*Мнение*

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2013 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

*Параграф за обръщане на внимание*

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на бележка 2.6) към финансовия отчет, където са оповестени капиталовите изисквания към Дружеството съгласно Търговския закон и предприетите мерки за съответствие. Към 31 декември 2013 година общият собствен капитал (равен на нетните активи на Дружеството) е по-нисък от регистрирания акционерен капитал с 296 хил. лева и е отрицателен в размер на 246 хил. лева. Акционерите на Дружеството са в процес на одобрение на план за развитие, с цел да се осигури съответствие с изискванията на чл. 252 (1) т.5 от Търговския закон.

**Доклад по други правни и надзорни изисквания**

*Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството*

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2013 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от Съвета на директорите на Дружеството на 20 март 2014 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Добринка Калоянова  
Управител

КПМГ България ООД  
София, 28 март 2014 година

Мария Пенева  
Регистриран одитор

