

СЪДЪРЖАНИЕ	
ПРЕГЛЕД НА КОРИСНОСТТА НА ДОБИТЪ	1 стр.
СТРУКТУРА НА ДОБИТЪ И НЕГАТО РАБОТА	2 стр.
ПРЕГЛЕД НА ПРОМЕНИТЕ В СЪСТОЯНИЕТО НА КАПИТАЛА	3 стр.
ПРЕГЛЕД ЗА НАДЕЖНОСТТА НА ОТЧЕТА	4 стр.
УПРАВЛЕНИЕТО СЪМЪТОВАЩАЩА ЧАСТ НА ОТЧЕТА	5 стр.

I. ПОРТФОЛОВАТА ИНФОРМАЦИЯ	6 стр.
II. <b>МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</b>	
III. РЕЗУЛТАТИ	

1. <b>ЗА</b>	25 стр.
2. Резултати от продажби	31 стр.
3. Изменение на запаси	32 стр.

## **ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014 ГОДИНА**

4. Дарения и дивиденди	37 стр.
5. Купувания и продажби	38 стр.
6. Изменение на търговски дължения от финансови институции	39 стр.
7. Изменение на търговски дължения от други лица	40 стр.
8. Изменение на търговски дължения от дружества	41 стр.
9. Изменение на търговски дължения от банки	42 стр.
10. Изменение на търговски дължения от други лица	43 стр.
11. Изменение на дължения	44 стр.
12. Изменение на дължения от банки	45 стр.
13. Други промени	46 стр.
14. Промяна в резултата от продажби на търговски институции и други лица	47 стр.
15. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	48 стр.
16. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	49 стр.
17. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	50 стр.
18. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	51 стр.
19. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	52 стр.
20. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	53 стр.
21. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	54 стр.
22. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	55 стр.
23. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	56 стр.
24. Промяна в резултата от продажби на търговски институции	57 стр.

**Изготвен на 21.07.2014 г., гр. Пловдив**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	1 стр.
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД без натрупване.....	2 стр.
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	3 стр.
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	4 стр.
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	5 стр.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</b>	

I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ.....	6 стр.
II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	7-14 стр.
III. БЕЛЕЖКИ	
1. Имоти, машини и съоръжения.....	15 стр.
2. Разходи за амортизация.....	16 стр.
3. Инвестиционни имоти.....	16 стр.
4. Търговски вземания.....	17 стр.
5. Вземания от свързани лица.....	17 стр.
6. Парични средства.....	17 стр.
7. Капитал и резерви.....	18 стр.
8. Нетекущи и текущи задължения по банкови заеми.....	18 стр.
9. Търговски и други текущи задължения.....	19 стр.
10. Задължения към свързани предприятия.....	19 стр.
11. Задължения за данъци.....	19 стр.
12. Приходи от основна дейност.....	20 стр.
13. Други приходи.....	20 стр.
14. Промени в размера на разходите за подобрения на имоти и незавършено строителство.....	20 стр.
15. Разходи за материали и консумативи.....	21 стр.
16. Разходи за външни услуги.....	21 стр.
17. Разходи за персонала.....	22 стр.
18. Други разходи.....	22 стр.
19. Финансови приходи / разходи.....	22 стр.
20. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях.....	22-23 стр.
21. Ключов управленски персонал.....	23 стр.
22. Стойност и доход на акция.....	23 стр.
23. Оценка и управление на риска.....	24 стр.
24. Събития след датата на баланса.....	24 стр.

**Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ гр. Пловдив**

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

**ЗА ПЕРИОДА**

**31.12.2013г.-30.06.2014г.**

*в хиляди лева*

**Секьюритизация на недвижими имоти**

		31.12.2013 - 30.06.2014	31.12.2012 - 30.06.2013
	Приложения	BGN'000	BGN'000
Приходи от основна дейност	(12)	692	707
Други приходи	(13)	2	200
Строителство, извършено по стопански начин	(14)	14	82
Отчетна стойност на продадените активи			-305
Разходи за материали и консумативи	(15)	-19	-64
Разходи за външни услуги	(16)	-164	-326
Разходи за персонала	(17)	-18	-24
Разходи за амортизации	(2)	-3	-3
Други разходи	(18)	-138	-35
Финансови приходи/(разходи) нетно	(19)	-240	-277
<b>Печалба /(загуба) преди данъци</b>		<b>126</b>	<b>-45</b>
<b>Печалба/ (загуба) за периода</b>		<b>126</b>	<b>-45</b>
<b>Нетна печалба (загуба) на акция (лв.)</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Отнасяща се към:</b>			
Притежателя на собствения капитал		126	-45

*Отчета за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от междинния финансов отчет, представени в приложения (2) и от (12) до (19) на съответните страници.*

Дата: 21 юни 2014г

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Валентина Чумпалова



## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2013г.-30.06.2014г.

в хиляди лева

Секюритизация на недвижими имоти

	Приложения	30.06.2014 г. BGN'000	31.12.2013 г. BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<i>Нетекущи активи</i>			
Имоти, машини и съоръжения	(1)	86	85
Инвестиционни имоти	(3)	32 172	30 033
Вземания от свързани предприятия	(5)	4 023	4 074
<b>Сума на нетекущите активи</b>		<b>36 281</b>	<b>34 192</b>
<i>Текущи активи</i>			
Търговски и други вземания	(4)	170	603
Материални запаси		1	1
Парични средства	(6)	22	53
<b>Сума на текущите активи</b>		<b>193</b>	<b>657</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>36 474</b>	<b>34 849</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<i>Собствен капитал</i>			
Основен акционерен капитал		20 930	20 930
Резерви		3 035	3 035
Текуща печалба (загуба)		126	2 353
Неразпределена печалба (загуба)		-2 751	-5 104
<b>Общо собствен капитал</b>	(7)	<b>21 340</b>	<b>21 214</b>
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Нетекущи банкови заеми	(8)	5 476	6 298
<b>Сума на нетекущите пасиви</b>		<b>5 476</b>	<b>6 298</b>
<i>Текущи пасиви</i>			
Текуща част на банкови заеми	(8)	1 174	704
Търговски и други задължения	(9)	7 969	6 137
Задължения към свързани предприятия	(10)	396	396
Задължения за данъци	(11)	117	97
Задължения към персонала и осигурителни институции		2	3
<b>Сума на текущите пасиви</b>		<b>9 658</b>	<b>7 337</b>
<b>Сума на пасивите</b>		<b>15 134</b>	<b>13 635</b>
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>36 474</b>	<b>34 849</b>

Отчета за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от междинния финансов отчет, представени в приложения (1) и от (3) до (11) на съответните страници.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Валентина Чумпалова

Дата:



Банк Стив Инвестмънт АД СИЦ гр. Пловдив

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА

31.12.2013г.-30.06.2014г.

в хиляди лева

Секретариатът на пазарната цена

Приложение	Общо		
	Основен капитал BGN'000	Други резерви BGN'000	Неразпределена печалба/загуба BGN'000
Салдо на 31.12.2012 г.	20 930	3 035	18 861
Разпределение за печалбата в т.ч. за дивиденди			0
Увеличение на капитала			0
Печалба/(загуба) за периода			2 353
Салдо на 31.12.2013 г.	20 930	3 035	21 214
Салдо на 01.01.2014 г.	20 930	3 035	21 214
Разпределение на печалбата в т.ч. за дивиденди			0
Печалба/(загуба) за периода			126
Салдо на 30.06.2014 г.	20 930	3 035	21 340

(7)

Отчетът за промените в собствения капитал съгласно да се разглежда заедно с балансните данни с близките към него, предоставящи неразделна част от междинния финансов отчет, предоставени в приложение (7) на съответната страница.

Дата: 21 юли 2014г.



Изпълнителят директор:  
Веселин Чипев

Съставил:  
Валентина Чумпалова

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ЗА ПЕРИОДА

31.12.2013г.-30.06.2014г.

в хиляди лева

Секторизация на недвижими имоти

Приложения	31.12.2013- 30.06.2014 BGN'000	31.12.2012- 31.12.2013 BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от контрагенти	2 811	3 915
Плащания на контрагенти	( 585)	(1 179)
Плащания на персонала и на социални осигуровки	( 18)	( 44)
Получени / Платени лихви, такси и дивиденди, свързани с оперативна дейност	( 14)	( 3)
Курсови разлики	( 1)	( 1)
Други постъпления/(плащания), нетно	56	( 168)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>2 249</b>	<b>2 520</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и	-4	
Покупка на инвестиции	-1 699	-1 343
Постъпления от продажба на инвестиции		200
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(1 703)</b>	<b>(1 143)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Изплатени главници по заеми	( 352)	(1 956)
Изплатени лихви по заеми	( 225)	( 469)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>( 577)</b>	<b>(2 425)</b>
Нетно увеличение /(намаление) на паричните средства	( 31)	45
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	53	8
<b>Парични средства и парични еквиваленти към края на периода</b>	<b>22</b>	<b>53</b>

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от междинния финансов отчет, представени в приложение (б) на съответната страница.

Дата: 21 юли 2014г

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Валентина Чумпалова



## **I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ**

Търговско дружество „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, гр. Пловдив е учредено със съдебно решение №1/28.03.2006 год. по фирмено дело 3519/2006 год., като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. Пловдив, бул. Христо Ботев № 49.

### **Собственост и управление**

Към 30.06.2014 год. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 20 930 000 лв и е разпределен в 20 930 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка от тях.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима души с председател Веселин Стойчев Чипев и членове: Жения Христова Атанасова и Ния Дамянова Дамянова.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Веселин Стойчев Чипев.

Обслужващо дружество, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е Кепитъл Сити Център ООД.

Към 30.06.2014 год. общият брой на зетите в Дружеството са тримата членове на Съвета на Директорите и един Директор връзки с инвеститорите – Христина Асенова Иванова.

### **Предмет на дейност**

Предметът на дейност на Дружеството по регистрацията е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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 и/или продажбата им. През отчетния период са извършвани сделки свързани с експлоатацията и подобренията на инвестиционни имоти.

## **II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е изготвен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда лева (хил. лв), освен ако е упоменато друго.

Финансовият отчет на Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Дружеството изготвя междинни отчети към края на всяко тримесечие на календарната година.

### **2. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период) в Отчета за финансовото състояние, Отчета за всеобхватния доход, Отчета за паричния поток и Отчета за собствения капитал .

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

За постигане на съпоставимост с предходния период, там където са извършени рекласификации има допълнителни оповестявания.

### **3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви и оповестяването на условните пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите в направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди. Дружеството е



склучило дългосрочен инвестиционен договор за кредит, по който е поело неотменими ангажименти за погасяване на получените заеми заедно с начислените лихви.

В Отчета за финансовото състояние са представени активи, по които не съществуват предположения за корекции на балансовите им стойности в следващия отчетен период.

#### **4. Функционална валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. При първоначално признаване, сделките в чуждестранна валута се записват във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват в края на всеки месец, като се прилага заключителния обменен курс на Българска Народна Банка, за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в Отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

#### **5. Дефиниции и оценка на елементите на финансовия отчет**

##### **5.1 Имоти, машини и оборудване**

Имотите, машините и оборудването (ДМА) са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

##### ***Първоначално оценяване***

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

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 700 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

#### ***Последващо оценяване***

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е моделът на цена на придобиване по МСС 16 – цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

#### ***Методи на амортизация***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи. Амортизациите им са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми:

	<b>Амортизационна норма в %</b>	<b>Полезен живот в години</b>
Машини, съоръжения и оборудване	4	25
Транспортни средства	25	4
Офис обзавеждане и други	15	6,67
Компютърна техника	50	2

През годината не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

#### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават за текущи в периода, през който са направени в Отчета за всеобхватния доход. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация.

### **Обезценка на активи**

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановителните стойности на съответните активи.

### **5.2. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност в съответствие с изискванията на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при спазване изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Оценката им във връзка с представянето им в годишния финансов отчет се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти. Разликите между справедливите им стойности и цените на придобиването им се представят в Отчета за всеобхватния доход. В междинните отчети инвестиционните имоти се представят по справедливите стойности, определени към края на предходната година. Ако в междинни периоди има индикации за съществени промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се прави оценка от лицензиран оценител към съответния период.

Подобренията на инвестиционните имоти и строителството на имоти със същата цел се отчитат първоначално по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с изпълнението на предвидените подобрения или изграждане на имоти.

Посочените разходи ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетна реализуема стойност.

Към датата на приключване на строителството или приключване на подобренията на инвестиционните имоти същите се оценяват от лицензирани оценители по справедлива стойност, като резултатът от оценката се отчита в Отчета за всеобхватния доход.

### **5.3. Материални запаси**

Материалните запаси се отчитат по цена на придобиване. При потреблението им се прилага метода „конкретно определена цена“.

Материалните запаси ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетната им реализуема стойност.

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

Определя се на базата на анализ от специалисти, като се използва информация за цени по последни доставки и/или офертни цени, договорни цени за продажби и други източници на информация.

При установяване на необходимост от обезценка същата се включва в Отчета за всеобхватния доход.

#### **5.4. Търговски и други вземания**

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадените фактури, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това.

#### **5.5. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват наличности в каса, разплащателни и депозитни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки са представени в оперативната дейност.
- трайно блокираните парични средства се третираат като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци.
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се

възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

#### **5.6. Банкови заеми**

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на кредитите. При последваща оценка след първоначалното признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от датата на баланса, се класифицира като текущи задължения, а частта, дължима след 12 месеца от датата на баланса, се представят като нетекущи.

#### **5.7. Търговски и други задължения**

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за стойност на сделката и ще бъде платена в бъдеще срещу получените активи или услуги.

#### **5.8 Вземания от и задължения към свързани лица**

Вземанията и задълженията към свързани лица са представени по стойности при тяхното възникване и като нетекущи и текущи в зависимост от договорените срокове за тяхното издължаване.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет дружества под общ контрол, служители на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки на техните семейства, включително и дружества контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

## 5.9 Данъци

### *Текущ данък върху доходите*

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

### *Данък върху добавената стойност (ДДС)*

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупката на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случаи ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, когато това е уместно; и
- Вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в Отчета за финансовото състояние.

## 5.10 Признаване на приходи и разходи

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

При продажбите на имоти приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността им преминават у купувача.

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи разходи за периода през който договорите, за които се отнасят се изпълняват. Представят се като предплатени разходи.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи от депозити и разплащателни сметки в банки, банкови такси и комисионни и курсови разлики.

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания за тях. Отчитането и признаването на приходи и разходи се извършва при спазване на изискването за съпоставимост на приходите и разходите.

#### **5.11 Акционерен капитал и резерви**

Основният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Собствениците отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номиналната стойност на регистрираните в съда акции.

Като резерви се представят премийния резерв от емисия на акции и другите резерви, формирани по решение на акционерите.

#### **6. Промени в счетоводните политики и оповестяванията**

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези прилагани през предходния отчетен период.

## III. БЕЛЕЖКИ

## I. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/

	Машини, съоръжения и оборудване	Други	ОБЩО
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо на 31.12.2013 год.	94	27	121
Постъпили		4	4
Излезли			
Салдо на 30.06.2014 год.	94	31	125
<b>Натрупана амортизация</b>			
Салдо на 31.12.2013 год.	16	20	34
Начислена	2	1	5
Отписана			
Салдо на 30.06.2014 год.	18	21	39
<b>Балансова стойност на 31.12.2013 год.</b>	78	7	85
<b>Балансова стойност на 30.06.2014 год.</b>	76	10	86

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекучи/ материални активи в размер на 700 лева.

Към 30.06.2014 г. няма учредени тежести върху нетекучите материални активи на дружеството.



**2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ**

	<b>30.06.2014</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2013</b> <b>BGN'000</b>
Машини, съоръжения и оборудване	2	4
Транспортни средства	0	0
Други	1	2
<b>ОБЩО:</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

**3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	<b>30.06.2014</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2013</b> <b>BGN'000</b>
Инвестиционни имоти	31 850	29 761
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	322	272
<b>ОБЩО:</b>	<b>32 172</b>	<b>30 033</b>

Инвестиционните имоти включват земи и сгради; разходите за подобрения на инвестиционни имоти включват натрупани разходи за проектиране, строително-монтажни работи и съоръжения.

Инвестиционните имоти и разходите за тяхното подобрене са представени в отчета за финансовото състояние по справедливи стойности, определени от лицензирани оценители.

Инвестиционни имоти за 17 120 хил. лева са предоставени като обезпечение за получен банков заем.

**4. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ**

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Вземания по възстановяване на ДДС		468
Вземания от клиенти	170	135
<b>ОБЩО:</b>	<b>170</b>	<b>603</b>

Ръководството на Дружеството счита, че към 30 юни 2014 год. няма основания за обезценка на вземания.

**5. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Роялс Табако ЕООД	4 023	4 074
<b>ОБЩО:</b>	<b>4 023</b>	<b>4 074</b>

**6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Разплащателни сметки	2	52
Парични средства в каса	20	1
<b>ОБЩО:</b>	<b>22</b>	<b>53</b>

Всички налични парични средства са в левове.

**7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ**

Към 30.06.2014 година акционерният капитал е в размер на 20 930 хил. лева, разпределен в 20 930 хил. обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка една.

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Основен регистран капитал	20 930	20 930
Резерви	3 035	3 035
Неразпределени печалби	10 888	8 535
Непокрити загуби	(13 639)	(13 653)
Текущ финансов резултат	126	2 353
<b>ОБЩО:</b>	<b>21 340</b>	<b>21 214</b>

Резервите на дружеството са формирани от премисен резерв в размер на 488 хил. лв и други резерви в размер на 2 547 хил. лв.

Финансовият резултат към 30.06.2014 година е печалба в размер на 126 хил. лв.

#### 8. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Задължения към банки	6 650	7 002
Банкови комисионни		
<b>Нетно задължение по кредит, в т.ч.:</b>	<b>6 650</b>	<b>7 002</b>
<b>Нетекуща част на задълженията</b>	<b>5 476</b>	<b>6 298</b>
<b>Текуща част на задълженията</b>	<b>1 174</b>	<b>704</b>

Полученият кредит е със срок на погасяване 2018 год. Кредитът е обезпечен с ипотека върху инвестиционен имот в размер на 17 120 хил. лева и залог на бъдещи вземания от насми в размер над 10 000 хил. лева.

## 9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Задължения към доставчици	1 831	1 679
Получени аванси от клиенти	6 014	4 337
Задължения към застрахователи		5
Задължения по депозити от клиенти	124	116
<b>ОБЩО:</b>	<b>7 969</b>	<b>6 137</b>

Задълженията към доставчиците са текущи, със срок на плащане до 1 година.

## 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Роялс Табако ЕООД	396	396
<b>ОБЩО:</b>	<b>396</b>	<b>396</b>

## 11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Местни данъци и такси	112	75
Данък върху добавената стойност	5	22
Данък върху доходите на ФЛ		
<b>ОБЩО:</b>	<b>117</b>	<b>97</b>

До датата на изготвяне на финансовия отчет в дружеството са извършени данъчни ревизии и проверки, както следва:

- Данъчна ревизия по Закона за корпоративното подоходно облагане – до 31.12.2006 год.
- Данъчна ревизия по ЗДДС – до 30.09.2008 год.
- Данъчни проверки по ЗДДС – за периодите от 01.10.2008 год. до 31.05.2009 год., от 01.12.2009 г. до 31.03.2010 г. и от 01.05.2010 г. до 31.07.2010 г.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.01.2014 год. до 31.03.2014 год.

## 12. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
Приходи от наеми	692	707
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		
<b>ОБЩО:</b>	<b>692</b>	<b>707</b>

## 13. ДРУГИ ПРИХОДИ

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
Приходи от продажба на ДМА		200
Други приходи	2	
<b>ОБЩО:</b>	<b>2</b>	<b>200</b>

14. ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДОБРЕНИЯ НА ИМОТИ И  
НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
Направени разходи за строителство	14	82
<b>ОБЩО:</b>	<b>14</b>	<b>82</b>

## 15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
Материали по строителство и подобрения на инвестиционни имоти	13	46
Материали по поддръжка на инвестиционни имоти	6	18
<b>Общо</b>	<b>19</b>	<b>64</b>

## 16. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
Разходи по строителство и подобрения на инвестиционни имоти		6
Рекламни услуги	6	1
Проектански услуги	5	18
Възнаграждения на обслужващо дружество	18	21
Такси към КФН, ЦД, БФБ	5	3
Оценки на имоти	2	2
Застраховки	1	
Текущо поддържане на - инвестиционни имоти	115	221
Правни и одиторски услуги	5	3
Други	7	51
<b>ОБЩО:</b>	<b>164</b>	<b>326</b>

## 17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	15	20
Разходи за социално осигуряване	3	4
	<b>18</b>	<b>24</b>

## 18. ДРУГИ РАЗХОДИ

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
Обезценка на инвестиционни имоти		
Местни данъци и такси	80	20
Балансова стойност на продадените активи		305

Неустойки	4	8
Гражданско дело	5	
Абонаменти		1
Други разходи	49	6
<b>ОБЩО:</b>	<b>138</b>	<b>340</b>

**19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО**

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
<i>Финансови разходи:</i>		
Разходи за банкови такси и комисионни	1	11
Разходи за лихви по банкови кредити	239	266
<b>Финансови приходи (разходи), нетно:</b>	<b>240</b>	<b>277</b>

**20. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ**

Свързаните лица с дружеството са:

- Веселин Стойчев Чипев – Председател на СД и Изпълнителен директор
- Жена Христова Атанасова – Заместник председател на Съвета на директорите
- Ния Дамянова Дамянова – член на Съвета на директорите

През първото тримесечие на 2014 годината дружеството е извършило следните сделки със свързани лица:

- Начислени възнаграждения на членовете на СД, както е оповестено в т. 21 Ключов управленски персонал;

**21. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ**

Ключовият управленски персонал е оповестен в т. I. Корпоративна информация.

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

	30.06.2014 BGN'000	30.06.2013 BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	15	13
Осигуровки	3	2
<b>Общо:</b>	<b>18</b>	<b>15</b>

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал са по договори за управление.

## 22. СТОЙНОСТ И ДОХОД НА АКЦИЯ

22.1. Стойността на акция е изчислена по метода на нетната балансова стойност на активите.

	30.06.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Нетна балансова стойност – хил. лева	21 340	21 214
Обикновени акции в обръщение – хил. брой	20 930	20 930
Стойност на акция - лева	1.02	1.01

## 23. ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай, че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

### 23.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се договарят основно в евро. Авансите, получавани и предоставяни в евро, не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток.



Дружеството е изложено на ценови риск, тъй като цените на недвижимите имоти и наемите на същите в условията на икономическа криза непрекъснато падат.

#### 23.4. Кредитен риск

Финансовите активи, които излагат Дружеството на кредитен риск са предимно предоставените аванси. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е проучване на контрагентите, ползване на услугите на такива с добра кредитна репутация и договаряне на по-ниски размери на аванси.

#### 23.5. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата на финансово планиране на плащанията от гледна точка на срочност и размери.

#### СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2014 година.

Дата: 21.07.2014г.

Съставител:

/Валентина Чумпалова /

Изпълнителен директор:

/Веселин Чипев/

