

**НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината приключваща на  
31 Декември 2014

**с независим одиторски доклад**

*Годишен финансов отчет  
Доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор*

*31 декември 2014 година*

# НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината приключваща на 31 декември 2014 г.

Пояснение	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Приходи от продажби	158	10,271
Балансова стойност на продадени активи	-	-8,522
Други приходи	52	2,300
<b>Приходи от дейността</b>	<b>210</b>	<b>4,049</b>
Разходи за външни услуги	(65)	-22
Разходи за амортизации	(56)	-
Разходи за възнаграждения	(18)	-47
Разходи за осигуровки	(2)	-3
Други разходи	(1)	-
<b>Разходи за дейността</b>	<b>(142)</b>	<b>-72</b>
<b>Резултат от дейността</b>	<b>68</b>	<b>3,977</b>
Финансови приходи/разходи	(417)	-149
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>(349)</b>	<b>11782</b>
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>-349</b>	<b>3,828</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		
Печалби от преоценка на имоти	3,888	-
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>3,888</b>	
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>3,539</b>	<b>3,828</b>

Приложенията на страници от 5 до 13 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: .....

Станислав Арсов

Дата: 30.03.2015 г.



Председател на Съвет на директорите: .....

Татяна Петрова

Изпълнителен директор : .....

Иван Ярков

За "Желязков одит 2004" ООД  
ДЕС и РО .....

Димитър Желязков

Дата: 30.03.2015 г. № 121



# НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31.12.2014 година

	Пояснение	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	16,960	
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>4</b>	<b>16,960</b>	
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	5	16,872	
Пари и парични еквиваленти	6	25	1
<b>Общо текущи активи</b>		<b>16,897</b>	<b>1</b>
<b>Общо активи</b>		<b>33,857</b>	<b>1</b>
<b>Капитал</b>			
Регистриран капитал	6.1	650	650
Резерви	6.2	4,732	844
Загуба минали години		-1,617	-5,445
Текуща печалба/загуба		-349	3,828
<b>Общо капитал</b>	<b>6</b>	<b>3,416</b>	<b>-123</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по заеми		26,190	-
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>7</b>	<b>26,190</b>	
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по заеми		4,128	-
Задължения към доставчици		22	
Задължения към персонала		2	-
Данъчни задължения		-	52
Други краткосрочни задължения		99	72
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>8</b>	<b>4,251</b>	<b>124</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<b>33,857</b>	<b>1</b>

Приложенията на страници от 5 до 13 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: .....

Станислав Арсов

Дата: 30.03.2015 г.



Председател на Съвет на директорите: .....

Гатяна Петрова

Изпълнителен директор : .....

Иван Ярков

За "Желязков одит 2004" ООД

ДЕС и РО: ..... Рег. № 121.....

Димитър Желязков

Дата: 30.03.2015 г.





# НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината приключваща на 31 декември 2014 г.

Пояснение	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти по продажби	227	220
Парични плащания на доставчици	-67	-1,174
Парични плащания към персонала	-19	-89
Възстановени данъци	347	-2,107
Други плащания по оперативна дейност	-14	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>474</b>	<b>-3,150</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	-15,034	-
Предоставени аванси за покупка на дълготрайни активи	-15,319	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	12,376
Възстановени заеми	-	-8,508
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-30,353</b>	<b>3,868</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	30,226	-
Платени лихви	-228	-148
Изплатени дивиденди	-	-570
Други плащания	-95	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>29,903</b>	<b>-718</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства</b>	<b>24</b>	<b>0</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

Приложенията на страници от 5 до 13 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: .....

Станислав Арсов

Дата: 30.03.2015 г.

Председател на Съвет на директорите: .....

Татяна Петрова

Изпълнителен директор : .....

Иван Ярков

За "Желязков одит 2004" ООД  
ДЕС и РО: .....

Димитър Желязков

Дата: 30.03.2015 г. № 121



# НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината приключваща на 31 декември 2014 г.

BGN'000

Венчки суми са в хиляди лева	Пояснение	Регистриран капитал	Резерви			Финансов резултат от минали години		Печалба загуба за периода	Общо капитал
			Резерв от посл. оценки	Законови резерви	Други резерви	Неразпр. печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	
Салдо към 1 януари 2013 год		650		844		-3,430	-2,015	-3,951	
Покриване на загуба						-2,015	2,015	0	
Общ всеобхватен доход за периода							3,828	3,828	
Салдо към 31 декември 2013 г.		650	0	844	0	-5,445	3,828	-123	
Покриване на загуба						3,828	-3,828	0	
Общ всеобхватен доход за периода			3,888				-349	3,539	
Салдо към 31 декември 2014 г.	6	650	3,888	844	0	-1,617	-349	3,416	

Приложенията на страници от 5 до 13 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: .....

Станислав Арсов

Дата: 30.03.2015 г.

Председател на Съвет на директорите: .....

Татяна Петрова

Изпълнителен директор: .....

Иван Ярков

За "Желязков одит 2004" ООД  
ДЕС и РО: .....

Димитър Желязков

Per. № 121



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ  
НЕКОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ЗА 2014 г.

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

**НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ**  
**Неконсолидиран финансов отчет за периода,**  
**приключващ на 31 декември 2014 г.**

*Бележки към междинния финансов отчет към 31 декември 2014г.*

*Значими счетоводни политики*

*(а) Правен статут*

*НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България по фирмено дело 12625 от 2006 г. със седалище и адрес на управление гр. София ,район Слатина, бул. Професор Цв. Лазаров № 13.*

*Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1193-ДСИЦ от 13.12.2006 г.*

*Дружеството е с капитал 650 000.00 лева , разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев всяка една.*

*Разпределението на акционерния капитал е както следва:*

<i>Акционер</i>	<i>Брой акции</i>
<i>ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД</i>	<i>618 150</i>
<i>ЗД СЪГЛАСИЕ</i>	<i>31 850</i>
<i>Всичко:</i>	<i>650 000</i>



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ  
НЕКОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ЗА 2014 г.

*Дружеството има Съвет на директорите в състав, както следва:*

<i>Татяна Любенова Петрова</i>	<i>Председател</i>
<i>Иван Стоянов Ярков</i>	<i>Изпълнителен директор</i>
<i>Бегония Стефанова Трендафилова – Гамизова</i>	<i>Независим член</i>

*Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков и Председателя на Съвета на директорите Татяна Любенова Петрова само заедно.*

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е вписано в Единния държавен регистър на стопанските субекти БУЛСТАТ под идентификационен код BG 175163724, както и в Държавно обществено осигуряване. Регистрирано е по закона за ДДС.

**(б) Съответствие**

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, в следствие на Регламент ЕС 1606/2002.

Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2006 г., в Република България действат Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО следва да бъдат преведени официално на български език, приети и от Министерския съвет на Република България и обнародвани в Държавен вестник (ДВ).

Ръководството на дружеството е прегледало и сравнило финансовата информация, оповестяванията и представянията в случай, че настоящите финансови отчети биха били изготвени в съответствие със счетоводните стандарти, приети в Република България от Министерски съвет с постановление

207/07.08.2006 година и публикувани в ДВ, брой 66/15.08.2006. В резултат на този преглед няма значителни различия свързани с балансовата стойност на активите и пасивите, и сумите отчетени в отчета за доходите.

**(в) База за изготвяне**

Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева.

Счетоводната политика е прилагана систематично от Дружеството през всички периоди представени във финансовите отчети.

**(г) Сравнителна информация**

База за сравнение на текущите междинни отчети е предходната финансова година – 2013 г.

**(д) Отчетна валута**

Функционалната и отчетната валута на Дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз българският лев е свързан с еврото в съотношение BGN 1.95583 за EUR 1.

**(е) Операции с чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат в лева по валутния курс, валиден за деня на сделката. Паричните активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по валутния курс, валиден за тази дата. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията се отнасят в Отчета за всеобхватния доход.

**(ж) Финансови инструменти**

**Недеривативни финансови инструменти**

Недеривативните финансови инструменти представляват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми и търговски задължения.

Недеривативните финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност. Финансови инструменти се признават тогава, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи престават да бъдат признавани ако договорените права върху паричните