

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
**към МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.03.2013 год.**

**1. Обща корпоративна информация**

„ Премиер фонд ”АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Специалното законодателство, което характеризира дейността на Дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа . Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор и е получило лиценз No РГ-05-1255, издаден от Комисията по финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. "Премиер Фонд " АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление е Съвет на директорите.

**2 . Основни положения от счетоводната политика на дружеството**

**2.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане /МСФО / , разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти / СМСС / и приети за прилагане в Европейския съюз /ЕС/ .

Настоящият Финансов отчет представлява съкратен комплект в съответствие с МСС 34 – Междинно финансово отчитане.

При изготвянето му се следват счетоводна политика и методи за оценка и изчисление, непроменени в сравнение с оповестяваните в последния годишен финансов отчет както и са взети предвид всички значими промени в приблизителни оценки относно класификацията и оценката на активи и пасиви .

Финансовия отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена и въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал.

**2.2. Отчетна валута**

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото левът е фиксиран в съотношение BGN 1.95583:EUR 1. Всички суми са представени в хиляди лева / ‘000 лв / .

### **2.3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

## **3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс.**

### **3.1. Нетекущи активи**

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други 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, непризнат данъчен кредит и др. За посочения период дружеството не разполага с нетекущи активи.

### **3.2. Инвестиционни имоти**

Инвестиционен е имотът, държан с цел увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват по метода на справедливата стойност, като печалбите и загубите, възникващи от промени в справедливата цена, се признават за периода в който са възникнали.

Като инвестиционен имот в баланса на дружеството е представен поземлен имот с площ 10 398 кв.м. в гр. Априлци. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е определило справедливата стойност на имота в размер на 245 хил лв. През м. 12.2012 год. бе издадено разрешение за строеж на селище от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка на имотите, а именно – седемнадесет еднофамилни къщи с дворни места. Направените разходи до момента са за проектиране и са в размер на 45 хил лв.

### **3.3. Инвестиции в ценни книжа**

Ценните книжа, класифицирани като инвестиции, държани до падеж, са оценени по цена на придобиване. Като дългосрочни инвестиции са представени притежаваните акции от капитала на обслужващото дружество „Фонд Мениджър“ АД и те са в размер на 10 хил. лв. Ръководството на дружеството не разполага с надеждна информация за справедливата им стойност, тъй като това е непублично дружество.

### **3.4. Настоящ проект**

Основната дейност на дружеството включва строителството на жилищна сграда върху поземлен имот, находящ се в гр. Варна, район Приморски, К К .” Св. Константин и Елена ” . Същият е с площ 655 кв.м. През м. декември 2011 год. започна изграждането на грубия строеж на Жилищна сграда „Кипарисите ”, състояща се от сутерен, три надземни етажа и тавански етаж. ЗП – 168.84 кв.м ОРЗП – 883,45 кв. м .Обезщетение на собствениците на терена – 35 %. През м. май 2012 год. етапът на грубия строеж приключи, и конструкцията е приета с Акт Обр.14. Всички разходи, съпътстващи строителството, са осчетоводени по сметка незавършено строителство и са в размер на 709 хил лв.

### **3.5. Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута, по заключителния курс на БНБ към края на периода, намалени със стойността на начислената обезценка.

Вземанията се отписват като несъбираеми, когато ръководството прецени че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

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

Паричните средства и паричните еквиваленти включват неблокирани касови наличности, салда по банкови сметки и невъзстановени суми от подотчетни лица. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват по заключителния курс на БНБ към края на периода.

### **3.7. Акционерен капитал**

Основният капитал е представен в баланса по неговата номинална стойност, която съответства на актуалната му съдебна регистрация - 650 000 лева и е разпределен в 650 000 броя обикновени безналични акции с номинална стойност по 1 лев всяка.

### **3.8. Търговски и други задължения**

Търговските задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към края на периода. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след датата на баланса.

Към края на отчетния период дружеството има оперативни задължения във

връзка с инвестиционния си проект в размер на 415 хил лв.

### 3.9. Признаване на приходи и разходи

Приходите от продажби и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

### 3.10. Финансови приходи

Приходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент. Те се признават в отчета за всеобхватните приходи и разходи в момента на възникването им. Финансовите приходи се представят в отчета за всеобхватните приходи и разходи нетно.

### 3.11. Оповестяване на свързаните лица

Дружеството няма сделки със свързани лица.

### 3.12. Събития, настъпили след датата на баланса

Между датата на този отчет и датата на неговото съставяне не са възникнали коригиращи събития, които следва да бъдат оповестени в отчета.

## 4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

В хиляди лева	31.03.2013	31.03.2012
Българска Фондова Бурса	1	2
Комисия финансов надзор и Централен Депозитар	1	1
Обслужващо дружество	4	4
Наем офис	1	1
Публикация в медии	1	1
Одит	1	1
	<u>9</u>	<u>10</u>

## 5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

В хиляди лева	31.03.2013	31.03.2012
Разходи за заплати	1	1
Разходи за социални осигуровки	-	-

	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ</b>		
В хиляди лева	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Приходи от лихви	-	1
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ</b>		
В хиляда лева	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Инвестиции в асоциирани предприятия	10	10
	<u>10</u>	<u>10</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ</b>		
В хиляди лева	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Вземания по предоставени гаранции / аванси	1	13
Данъци за възстановяване	31	22
	<u>32</u>	<u>35</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9. НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО (ОБЩО ЗА 2-ТА ПРОЕКТА)</b>		
В хиляди лева	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Такси	19	12
Проектиране	101	88
Инвеститорски контрол	16	4
Изпълнени СМР	246	151
Материали	54	42
Други	93	5
Довършителни дейности	227	
	<u>756</u>	<u>302</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>		
В хиляда лева	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Задължения към доставчици	415	-
	<u>415</u>	<u>-</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

11. В хиляда лева

	31.03.2013	31.03.2012
Парични средства в брой	1	
Парични средства по банкови сметки и депозити	9	81
	<u>10</u>	<u>81</u>

12. Капитал

В хиляди лева

	31.03.2013	31.03.2012
Записан капитал	650	650
Неразпределена печалба	194	194
Непокрита загуба	-196	-161
Текуща загуба	-10	-10
	<u>638</u>	<u>673</u>

Изпълнителен директор : \_\_\_\_\_

/ Б. Найденов /



Съставител : \_\_\_\_\_

/ Г. Христова /

