

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

**" П Р Е М И Е Р   Ф О Н Д "**

**Годишен финансов отчет**

**2013 година**

## СЪДЪРЖАНИЕ

1. Отчет за всеобхватния доход .....	3 стр.
2. Отчет за финансовото състояние.....	4 стр.
3. Отчет за паричен поток .....	5 стр.
4. Отчет за промените в капитала .....	6 стр.
5. Обща корпоративна информация. ....	7 стр.
6. Обяснителни белажки към годишен финансов отчет.....	7 стр.
7. Счетоводни политики.....	8 стр.
8. Приложения към финансовия отчет.....	10 стр.

## ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За периода приключващ на 31 декември 2013 година

В хиляди лева	Бел.	2013	2012
Приходи от дейността	3.3	91	-
Разходи за външни услуги	4.1	(29)	(29)
Разходи за персонала	4.2	(7)	(7)
Други разходи в т.ч.		(8)	
разходи за обезценки		(8)	
Балансова стойност на продадени активи		(314)	
<b>Резултат - оперативна печалба / загуба /</b>		<b>(267)</b>	<b>(36)</b>
Приходи от финансови операции		1	
Приходи от переоценки на активи		332	
Приходи от лихви			1
<b>Нетни финансови приходи</b>	4.3	<b>333</b>	<b>1</b>
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>		<b>66</b>	<b>(35)</b>
Разходи за данъци			
<b>Печалба след данъци</b>		<b>66</b>	<b>(35)</b>

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне : 28.02.2014 год.

Изпълнителен директор : \_\_\_\_\_  
/ Б. Найденов /

Съставител : \_\_\_\_\_  
/ Г. Христова /

Регистриран одитор :

*Забележка без резерви*  
*26 март 2014г.*

0145 Недьо Недев  
Регистриран одитор



## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

За периода, приключващ на 31 декември 2013 година

В хиляди лева

	Бел.	2013	2012
<b>Дългосрочни Активи</b>			
Инвестиционни имоти	3.2	237	245
Дългосрочни инвестиции	4.4	-	10
<b>Общо дългосрочни активи</b>		<u>237</u>	<u>255</u>
Търговски и други вземания	4.5	1	47
Имоти за продажба	3.3	927	
Незавършено строителство	4.5	50	601
Данъци за възстановяване	4.5	8	22
Парични средства	4.8	6	11
<b>Общо текущи активи</b>		<u>992</u>	<u>681</u>
<b>Общо активи</b>		<u>1229</u>	<u>936</u>
<b>Капитал</b>			
Основен капитал	4.9	650	650
Финансов резултат – нетен		<u>64</u>	<u>(2)</u>
<b>Общо собствен капитал</b>		<u>714</u>	<u>648</u>
Задължения към доставчици	4.5	515	250
Получени аванси			38
<b>Общо пасиви</b>		<u>515</u>	<u>288</u>
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<u>1229</u>	<u>936</u>

Балансът следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне : 28.02.2014 год.

Изпълнителен директор :

/ Б. Найденов /

Регистриран одитор :

Забележка без резерви

26 март 2014 г.

0145  
Недъво  
Недева  
Регистриран одитор

Съставител :

/ Г. Христова /

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧЕН ПОТОК

За периода, приключващ на 31 декември 2013 година

В хиляди лева	Бел.	2013	2012
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Постъпления, свързани с инвестиционни имоти		-	-
Плащания, свързани с инвестиционни имоти		(30)	(200)
Получени лихви		-	1
Постъпления от продажба на инвестиции		11	-
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(19)</b>	<b>(199)</b>
<b>Основна дейност</b>			
Плащания, свързани с търговски контрагенти		(31)	(45)
Парични потоци, свързани с труд, възнаграждения		(6)	(7)
Възстановени дългове		69	59
Други плащания		(8)	(8)
<b>Паричен поток от основна дейност</b>		<b>24</b>	<b>(1)</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>			
Изменение на паричните средства през годината		(5)	(200)
Парични средства в началото на периода		11	211
<b>Парични средства в края на периода</b>		<b>6</b>	<b>11</b>

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с белажките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне : 28.02.2014 год.

Изпълнителен директор :

/ Б. Пайдепов /

Съставител :

/ Г. Христова /

Регистриран одитор :

Завършен без резерви  
26 март 2014 г.

0145 Недьо  
Недев  
Регистриран одитор





**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ  
към ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2013 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 (сскюритизация 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. База за изготвяне на годишния финансов отчет**

Всички публични търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на МСС. Затова настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за МСС и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2013 година МСС включват : МСС, МСФО, Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след одобряването им са валидни за годината, за която са издадени.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена с изключение на някои активи, представени по справедлива стойност и въз основа на счетоводното предположение за действително предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал

**2.2. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната , в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лева . При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в

чуждестранна валута, се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, дефинирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на баланса. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им.

Валутата по представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

### **2.3. Сравнителни данни**

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

### **2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Представянето на финансов отчет съгласно Международните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

### **2.5. Управление на финансовите рискове**

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.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, целата на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.



## **2.6. Справедливи стойности**

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизуема стойност. Голяма част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност/ търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми/, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При дългосрочните заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени лихвени проценти към датата на баланса.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета оценки на финансовите активи и пасиви са възможно пай-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

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

### **3.1. Нетекущи активи**

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по собствено стойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други прски 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, справедливата стойност на имота е в размер на 237 хил. лв. Дружеството разполага с издадено разрешение за строеж на селище от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка на седемнадесет еднофамилни къщи с дворни места. Направените разходи до момента са за проектиране и са на стойност 50 хил. лв.

### 3.3. Настоящ проект

Основната дейност на дружеството през настоящата година бе строителство на жилищна сграда "вакационен тип" върху поземлен имот, находящ се в гр.Варна, район Приморски, К.К." Св.Константин и Елена". Същият е с площ 655 кв.м. Сградата се състои от сутерен, три надземни етажа и тавански етаж. В края на годината тя беше приета от комисия и бе подписан Акт Обр. 15. В момента е налице процедура по присъединяване към „Енерго Про“. Като приходи са отчетени единствено имотите на собствениците на парцела.

Готовите имоти за продажба са представени като текущи активи, чиято справедлива стойност е изчислена на 927 хил.лв.

### 3.4. 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 несъбирасми, когато ръководството прецени че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

### 3.5. 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 преценяват по заключителния курс на БНБ към края на периода.

### 3.6. 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. Акционери в дружеството са :

Акционери :	%-тно участие :	брой акции:
Борислав Найденов –пряко и чрез свърз.лица	37.66	244 790
Експрес Гаранцион ООД	7.62	49 500
Унишип ЕООД	7.31	47 500
Силвия Николова	7.08	46 000
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860
Милчо Близнаков	5.66	36 820
Други физически и юридически лица	28.38	184 530
	100	650 000

### 3.7. 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 515 хил лв.

### 3.8. 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.

### 3.9. 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.

### 3.10. Оповестяване на свързаните лица

Дружеството няма сделки със свързани лица.

### 3.11. Доход на една акция

Доходът на една акция е изчислен, като нетният резултат, установен по отчета за всеобхватния доход, се раздели на средно притегления брой акции за съответния период.

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Печалба/Загуба	66	(35)
Среднопритеглени акции в хил бройки	650	650
Доход на една акция	<u>0.10</u>	<u>(0.05)</u>

### 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. Приложение

4.1	<i>РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</i>		
	В хиляди лева	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	Българска Фондова Борса	1	1
	Комисия финансов надзор и Централен Депозитар	2	2
	Обслужващо дружество	15	17
	Наем офис	5	5
	Публикация в медии	3	3
	Одит	1	1
	Други	2	-
		<u>29</u>	<u>29</u>
4.2	<i>РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА</i>		
	В хиляди лева	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	Разходи за заплати	6	6
	Разходи за социални осигуровки	1	1
		<u>7</u>	<u>7</u>
4.3	<i>Финансови приходи</i>		
	В хиляди лева	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	Приходи от лихви	-	1
	Приходи от преоценки на имоти	332	-
	Приходи от продажба на инвестиции	1	-
		<u>333</u>	<u>1</u>
4.4	<i>Дългосрочни инвестиции</i>		
	В хиляди лева	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	Инвестиции в асоциирани предприятия	-	10
		<u>-</u>	<u>10</u>
4.5	<i>ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЪЗЕМАНИЯ</i>		
	В хиляди лева	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	Вземания по предоставени гаранции	1	1
	Данъци за възстановяване	8	22
	Вземания от клиенти	-	46
		<u>9</u>	<u>69</u>

4.6 *НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Такси	6	14
Проектиране	44	101
Инвеститорски контрол		11
Изпълнени СМР		246
Материали		48
Други		76
Довършителни дейности		105
	<u>50</u>	<u>601</u>

4.7 *ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Задължения към доставчици	515	250
	<u>515</u>	<u>250</u>

*ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ*

4.8 В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Парични средства и брой	1	1
Парични средства по банкови сметки и депозити	5	10
	<u>6</u>	<u>11</u>

4.9 *КАПИТАЛ*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Записан капитал	650	650
Неразпределена печалба	194	194
Пенюкрита загуба	-196	-161
Текуща печалба / загуба	66	-35
	<u>714</u>	<u>648</u>

Изпълнителен директор

/ Б. Пайденов /

Съставител

/ Г. Христова /