

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 30.09.2013 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 междинните финансови отчети

Този съкратен междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, приложими за междинни финансови отчети (МСС 34 – Междинни финансови отчети).Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишните финансови отчети на дружеството. 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 50 х лв

3.3. Инвестиции в ценни книжа

Ценните книжа, класифицирани като инвестиции, държани до падеж, се оценяват по цена на придобиване. Като дългосрочни инвестиции дружеството представяше акции от капитала на обслужващото дружество „Фонд Мениджър“ АД в размер на 10 хил. лв. Ръководството на дружеството не разполага с надеждна информация за справедливата им стойност, тъй като това е непублично дружество. През настоящото тримесечие същите са продадени.

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. В момента се извършват последни довършителни дейности, като очакванията са Акт Обр. 15 да бъде подписан през четвъртото тримесечие, след което сградата да бъде въведена в експлоатация.

Всички разходи, съпътстващи строителството, са осчетоводени по сметка незавършено строителство и са в размер на 780 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, сазда 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 479 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	30.09.2013	30.09.2012
Българска Фондова Борса	1	1
Комисия финансов надзор и Централен Депозитар	2	2
Обслужващо дружество	12	11
Наем офис	4	4
Публикация в медии	4	3
Одит	1	1
Други	1	
	<u>25</u>	<u>22</u>

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

В хиляди лева	30.09.2013	30.09.2012
Разходи за заплати	4	4
Разходи за социални осигуровки	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ		
В хиляди лева	30.09.2013	30.09.2012
Приходи от лихви	-	1
Приходи от продажба на инвестиции	1	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

7. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

В хиляди лева	30.09.2013	30.09.2012
Инвестиции в асоциирани предприятия	-	10
	<u>-</u>	<u>10</u>

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАННЯ

В хиляди лева	30.09.2013	30.09.2012
Вземания по предоставени гаранции	1	1
Данъци за възстановяване	5	11
	<u>6</u>	<u>12</u>

9. НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО (ОБИЩО ЗА 2-ТА ПРОЕКТА)

В хиляди лева	30.09.2013	30.09.2012
Такси	24	13
Проектиране	101	87
Инвеститорски контрол	17	7
Изпълнени СМР	246	245
Материали	55	42
Други	102	16
Довършителни дейности	285	44
	<u>830</u>	<u>454</u>

10. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

В хиляди лева	30.09.2013	30.09.2012
Задължения към доставчици	479	74
	<u>479</u>	<u>74</u>

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

11. В хиляда лева


	30.09.2013	30.09.2012
Парични средства в брой	3	1
Парични средства по банкови сметки и депозити	14	9
	<u>17</u>	<u>10</u>

12. *Капитал*

В хиляди лева


	30.09.2013	30.09.2012
Записан капитал	650	650
Неразпределена печалба	194	194
Непокрита загуба	-196	-161
Текуща загуба	-29	-26
	<u>619</u>	<u>657</u>

Изпълнителен директор :


/ Б. Найденов



Съставител :


/ Г. Христова

