

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014 ГОДИНА

ПРИДРЪЖЕН С

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА

Междинен доклад за дейността за 2014 година..... 3 стр.
Междинен финансов отчет към 31 декември 2014 година..... 5 стр.
Приложение към междинния финансов отчет..... 11 стр.

СЪДЪРЖАНИЕ:

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2014 ГОДИНА

1. Важни събития за „РИАЛ ЕСТЕЙТ – ПОМОРИЕ“ АДЦИЦ, настъпили през 2014 година

На 05.01.2014г. Риал Естейт - Поморие АДЦИЦ е сключило предварителен договор със Спортелит ЕАД за строителство и покупко-продажба на недвижими имот. През месец януари 2014г. дружеството е извършило авансово плащане по горепозимания договор в размер на 150 хиляд. с ДДС. Общата стойност на недвижимия имот, предмет на договора е 580 хиляд. с ДДС. Срокт за окончателно приключване на строителството е до края на ноември 2014г., а за уреждане на последното плащане по договора е 15.12.2014г.

Към края на 2014г. и двете страни (Спортелит ЕАД в качеството си на изпълнител и Риал Естейт - Поморие АДЦИЦ в качеството си на възложител) все още не са изпълнили своите ангажменти по договора.

През третото тримесечие на 2014г. Дружеството е завело Частно Гражданско Дело срещу Българския Ройз гартънс ЕООД. На 30 септември 2014г. Районен съд гр. Поморие е издал изпълнителен лист, с който осъжда дъщерния Българския Ройз гартънс ЕООД да заплати на Риал Естейт Поморие АДЦИЦ претегнатите суми по предоставени аванси, неустойки, съдебни разноски и лихви за забава.

Във връзка с присъденото с изпълнителен лист вземане от Българския Ройз гартънс ЕООД по инициатива на ръководството на дружеството през месец октомври е образувано изпълнително дело при Частен съдебен изпълнител. До 31 декември 2014г. вземането все още не е уредено.

30.10.2014 - РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ АДЦИЦ оповести МФО за трето тримесечие на 2014 г.

2. Влияние на важните събития за „РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ“ АДЦИЦ, настъпили през годината, приключваща на 31 декември 2014 година върху резултатите във финансовия отчет

Към 31 декември 2014 година „РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ“ АДЦИЦ отчита отрицателен финансов резултат в размер на 5хил.лв. Към 31 декември 2013 година загубата на дружеството е била 367хил. лв. Наблюдава се намаляване на загубата през текущия период спрямо предходния, дължащо се на следните факти:

- През 2014 година няма начислени разходи за обезценка;
- През 2014 година има отчетени приходи от лихви по изпълнително дело.

Във връзка с издателният изпълнителен лист от Районен съд Поморие срещу дъщерния Българския Ройз гартънс ЕООД дружеството започва да начислява лихви за забава. Горепозиманият лист са отразени като приход за дружеството и размерът им към 31 декември 2014 година е 18 хил.лв.

Подробна информация за приходите и разходите на дружеството е представена в бележки 5 и 6 от приложението към финансовия отчет

3. Описание на основните дякове и нефинансови активи
 - 3.1. Описание на основните дякове и нефинансови активи
4. Информация за експозиции по време на периода свързани лица през периода, приключил на 31 декември 2014 година
 - 4.1. Информация за експозиции свързани лица през периода

Информацията за експозиции свързани лица през периода

(Милко Сърбия)



2014 ГОДИНА

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЙ ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2014 година

Бележка №	31 декември 2014	31 декември 2013
	млн.лв.	млн.лв.
5	(21)	(14)
6	(2)	(2)
7	18	-
8	(57)	(367)
9	(5)	(367)
10	(0,01)	(0,56)
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

Този финансов отчет е одобрен от името на Публ. Есметін – Поморне АДСИП от:

Минчо Сабов
Изпълнителен директор
21 Маи 2015 година

АТА Консулт ООД
(отварянето)



(Приложение от страна 11 по страница 18 на първата част от съдържанието на този финансов отчет)

КЪМ МЕЖДУНАРОДНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014 ГОДИНА

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Правен статут

Риал Естейт – Поморие АДЦИЦ (Дружеството), с предишно наименование Ефектен унд Финанш – имоти АДЦИЦ, е регистрирано в СГС през 2007 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни Врх 43. Основен акционер в Дружеството е Митко Василев Събев (виж също бележка 8).

Основният предмет на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобряния в тях, с цел предоставяне на управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

2.1. Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията не се различават от МСФО, издадени от СМСС и в сила за годишните периоди, приключващи до 30 юни 2014 година.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една преходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно дружество функционира и в която главно се генерира и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, сбития и условия, значими за предприятието.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

2.4. Счетоводни положения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от Дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Дружеството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящите финансови отчети.

3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс и отчета за доходите

3.1. Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи

Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привиждаването на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване намаляна с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.2).

Когато в имоти машини и съоръжения се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

Последващи разходи, включително извършени за замаяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критерии за признаване на имоти, машини и съоръжения. Балансовата стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*.

Амортизацията се начислява на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейният метод. Амортизацията се отразява в отчета за доходите за текущия период.

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 *Дългосрочни активи, обрчани за продажба и прекъснати дейности* или датата на отписването му.

Не се начисляват амортизации на земи, разходи за придобиване на дълготрайни активи и напълно амортизираните активи.

3.2. Обезценка на дълготрайни материални активи

Към датата на изготвяне на финансовите отчети Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на дълготрайните материални активи. В случай, че възстановимата стойност на съответния актив, когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единичата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справяемата стойност, намаляна с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от балансовата му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в отчета за доходите, освен ако активът се отчита по преценена стойност. В този случай загубата от обезценка се отразява като намаляние на преценения резерв.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, балансовата стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличавя до променната му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до балансова стойност по-висока от балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в отчета за доходите.

3.3. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който понастоящем е финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтегли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато и само когато са оценяване. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отплатено, анулирано или спокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за доходите.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срока, с която е сключен съответния договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в баланса.

3.3.1. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземания са недепозитивни финансови активи с фиксирани или определени спорове за уреждане, които не се копират на активен пазар. В баланса на Дружеството активите от тази категория са представени като търговски и други вземания и парични средства.

Търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други (виж също бележка 3.3.2).

Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.3.2. Обезценка на финансови активи

Към датата на изготвяне на финансовите отчети Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи отчитани по справедлива стойност през отчета за доходите. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

3.3.2. Обезпечка на финансови активи (продължение)

При установяване наличието на таква признаци за активи, отчитани по цена на придобиване, загубата от обезпечка се определя като разлика между балансовата стойност и сепашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен лихвен процент за сходни активи.

Загубата от обезпечка на предоставените кредити и вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между балансовата стойност и настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубата от обезпечка се признава в отчета за доходите. Тя се възстановява, ако последващото увеличаване на възстановимата стойност може обективно да бъде обвързано с настъпване на събитие след датата, на която е била призната обезпечката.

3.3.3. Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по сраведлива стойност през отчета за доходите; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В баланса на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

3.3.4. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по номиналната стойност на паричните постъпления от съответната емисия на акции. Разходите, пряко свързани с издаването на нови акции, се представят като намаление на собствения капитал.

3.3.5. Дивиденди

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството е задължено да разпределя в полза на акционерите не по-малко от 90% от печалбата, определена по съответния ред. Дивидендите се изплащат в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. На основание изискванията на ЗДСИЦ, ръководството на Дружеството е приело политика за начисляване на законово определен дивидент в края на всяка финансова година в намаление на нетната печалба за съответната година и респективното признаване на този дивидент като текущо задължение към датата на баланса. Окончателното решение за размера на дължимия дивидент се взема от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

4. Промени в МСФО

Повечето промени в стандартите, издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (МСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България, които са одобрени от Комисията, към датата на финансовите отчети не са приложими за дейността на Дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДУНАРОДНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 година

5. Оперативни разходи

Разходи за външни услуги

Таки Комисия по финансов надзор и Централен депозитар	3	3
Счетоводни услуги	4	4
Олит	-	2
Други разходи	-	9
Общо	3	8

Разходи за персонала

Възнаграждения	10	5
Социални осигуровки и наддавки	2	1
Общо	12	6

Разходи за обезценка

Обезценка на вземания от неустойки	-	351
Общо	-	351

6. Финансови приходи

Финансовите приходи на дружеството представляват начислени лихви за забава във връзка с присъдени суми по Частно Гржданско дело срещу Българиян Ройз Гартънс ЕООД съгласно издаден изпълнителен лист.

7. Търговски и други вземания

Предоставени аванси	125	304
Вземания от неустойки	351	351
Обезценка на вземания от неустойки	(351)	(351)
Вземания от неустойки, нетно	-	-
Присъдени вземания (вкл. лихви)	374	-
Общо	499	304

На 05.01.2014г. Риаг Естейт Поморие АДСНИЦ е сключило предварителен договор със Спортгит ЕАД за строителство и покупко-продажба на недвижим имот. През месец януари 2014г. дружеството е извършило авансово плащане по горепосочения договор в размер на 150 хил.лв. с ДДС. Общата стойност на недвижимия имот, предмет на договора е 580 хил.лв. с ДДС. Срокът за окончателно приключване на строителството е до края на ноември 2014г., а за уреждане на последното плащане по договора е 15.12.2014г.

Към края на 2014г. и двете страни (Спортгит ЕАД в качеството си на изпълнител и Риаг Естейт Поморие АДСНИЦ в качеството си на възложител) все още не са изпълнили своите ангажименти по договора.

Риаг Естейт Поморие АДСНИЦ е завело Частно Гражданско дело срещу Българския Роял Гардънс ЕООД и през месец септември 2014г. е издаден изпълнителен лист, с който са присъдени на дружеството претендираните суми по представени аванси, неустойки, съдебни разноски и лихви за забава.

Бъв връзка с присъденото с изпълнителен лист вземане от Българския Роял Гардънс ЕООД по инициатива на ръководството на дружеството през месец октомври е образувано изпълнително дело при Частен съдебен изпълнител. До 31 декември 2014г. вземането все още не е уредено.

8. Парични средства

Парични средства	
Парични средства по банкови сметки	Общо парични средства
31 декември 2014	31 декември 2013
хил. лв.	хил. лв.
16	158
<u>16</u>	<u>158</u>

9. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност съгласно съдебното решение за регистрация. Внесенят напълно основен капитал в размер на 650 хил. лв., е разпределен в 650,000 броя обикновени поименни, безименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лв.

Към датата на настоящия финансов отчет акционери в Дружеството са:

Акционер

Акционер	
Митко Василев Събев	Узунджовска 12 ЕАД
31 декември 2014	31 декември 2013
от капитала(%)	от капитала (%)
99.99	99.99
0.01	0.01
<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

10. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения	
Задължения към доставчици	Задължения към персонала
Други задължения	Общо
31 декември 2014	31 декември 2013
хил. лв.	хил. лв.
3	-
-	1
56	-
<u>59</u>	<u>1</u>

31 декември	31 декември	Затюба на акция (лева)
2013	2014	Среднопретеглен брой акции
хил. лв.	хил. лв.	Затюба в хил. лв.
650,000	650,000	
(367)	(5)	
<u>(0,56)</u>	<u>(0,01)</u>	

Затюбата на акция е изчислена на база на нетната затюба и средно претегления брой на обикновените акции в обръщение през отчетния период.

11. Затюба на акция

към 31 декември 2014 година

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ