



ВалорПропъртис

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2013 година

Съвет на Директорите:

Борислав Кирилов Никлев

Русалин Станчев Динев

Владимир Георгиев Котларски

Адрес:

Гр.София 1408

Район Триадица

Ул.Енос №2

Обслужваща банка

"БАНКА ДСК" ЕАД

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31.12.2013г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

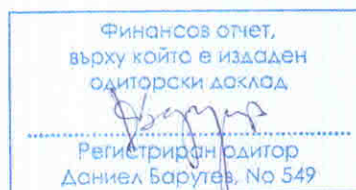
	Бележки	31.12.2013	31.12.2012
АКТИВИ			
Краткотрайни активи			
Вземания	1	8	66
Парични средства и еквиваленти	2	628	599
Общо		636	665
ОБЩО АКТИВИ		636	665
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	3	650	650
Премии свързани с капитал	4	1	1
Неразпределена печалба/непокрита загуба	5	(24)	-
Общо собствен капитал		627	651
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	6	9	14
Общо		9	14
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		636	665

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
Изпълнителен директор




Донка Попова
Съставител на отчета

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

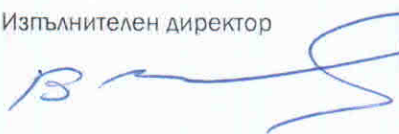
За периода 01.01.2013 – 31.12.2013 г

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

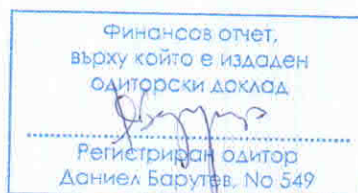
	Бележки	31.12.2013	31.12.2012
Резултат от продажба на инвестиционни имоти		-	3,082
Разходи за персонала	7	(39)	(34)
Разходи за външни услуги	8	(18)	(312)
Разходи за амортизация		-	(1)
Оперативна печалба(Загуба)		(57)	2,735
Нетни финансови приходи (разходи)		33	(2,706)
Резултат преди данъчно облагане		(24)	29
Резултат за годината		(24)	29
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(24)	29

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
Изпълнителен директор




Донка Попова
Съставител на отчета

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 Към 31 декември 2013г.
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо
На 01.01.2012 г.	650	1	(29)	622
Общ всеобхватен доход	-	-	29	29
На 31.12.2012 г.	650	1	-	651
На 01.01.2013 г.	650	1	-	651
Общ всеобхватен доход	-	-	(24)	(24)
На 31.12.2013г.	650	1	(24)	627

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев

Изпълнителен директор

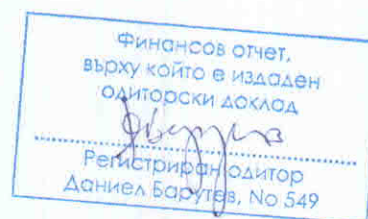
B



Донка Попова

Съставител на отчета

DP



ВАЛОР ПРОПЪРТИС АД СИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За периода 01.01.2013 – 31.12.2013г.
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

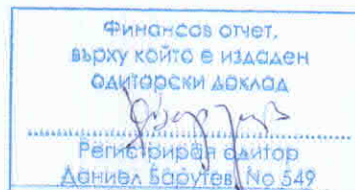
Бележки	31.12.2013	31.12.2012
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от /плащания на данъци	50	17
Плащания на доставчици	(21)	(416)
Плащания към персонала	(45)	(31)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	(16)	(430)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления/плащания по сделки с инвестиционни имоти	-	31,082
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	31,082
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления/плащания по получени заеми	-	(30,729)
Постъпления/плащания лихви по депозити	45	86
Постъпления от емитиране на акции	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	45	(30,643)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	29	9
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	599	590
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	628	599

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор



Донка Попова
 Съставител на отчета



Корпоративна информация

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани 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.

Дружеството е получило разрешение от КФН №756/25-11-2010г., за извършване на дейност като дружеството със специална инвестиционна цел: инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството има едностепенна система на управление и Съвет на директорите към 31 декември 2013 г.:

Борислав Кирилов Никлев

Русалин Станчев Динев

Владимир Георгиев Котларски

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителният директор Борислав Никлев.

Банка депозитар: БАНКА ДСК ЕАД

Обслужващо дружество: Реалтор ООД

Настоящият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 20 март 2014 година.

Към 31.12.2013 г., акционерите на Дружеството са:

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,90%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,70%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,70%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
	650 000	100%

База за изготвяне

Годишният финансов отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

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

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Приблизителни оценки и предположения

Съставянето на финансовия отчет налага ръководството да направи приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни активи и пасиви към датата на отчета, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат приложени по-рано в годишния период завършващ на 31 декември 2013 година, въпреки че все още не са задължителни за прилагане преди следващ период. Тези промени не са приложени по-рано при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. МСФО 10 въвежда единен модел на контрол за определяне дали дадено предприятие, в което е инвестирано, трябва да се консолидира. Дружеството не очаква новият стандарт да има ефект върху финансовия отчет.
- МСФО 11 Съвместни предприятия, се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква новият стандарт да има ефект върху финансовия отчет.
- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква новият стандарт да има ефект върху финансовия отчет.
- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), който заменя МСС 27 (2008) се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените в стандарта да имат ефект върху финансовия отчет.
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), който заменя МСС 28 (2008), се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените в стандарта да имат ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 32 Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.

- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 – *Инвестиционни предприятия*, следва да се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 36 – *Оповестявания на възстановимата сума за нефинансови активи*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – *Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и *Допълнения към МСФО 9 (2010 и 2013)* и *Промени в МСФО 9 и МСФО 7 – Задължителни дати на влизане в сила и насоки за преминаване* (датата на влизане в сила не е определена, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено)
- Промени в МСС 19 – *Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)
- КРМСФО 21 – *Налози* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)

Обобщение на съществените счетоводни политики

Функционална валута и признаване на курсови разлики

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена, независимо от това кога е получено плащането. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или дължимо възнаграждение на база на договорените условия на плащане.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Признаване на разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат.

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът (земя или сграда или части от сграда, или и двете), държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели или продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние.

Преди покупката на имот се получава оценка на имота от независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към 31 декември, на база пазарни цени на активен пазар на имотите, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота, и респ. промените, тенденциите и спецификите на пазара. При отсъствието на текущи цени на активен пазар се използват алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите, както и други допустими методи. Оценките на справедливата стойност на имотите към датата на отчета се извършва от независим квалифициран оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят като основни приходи/разходи от дейността.

Данъци

Текущ и отсрочен данък върху доходите

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции дължани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП), намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите приходи в отчета за доходите. Загубите, възникващи от обезценка, се признават в отчета за доходите като други разходи.

Обезценка на финансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от

финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежеспособност/свръхзадлъжнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ЕЛП. Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите разходи в отчета за доходите.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котирани пазарни цели или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени „продава“ за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

Разходи по заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

Дружеството не капитализира разходите по получения заем към стойността на инвестиционните имоти, доколкото не отговарят на условията за капитализиране.

Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и депозити.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

1. Вземания

	31.12.2013	31.12.2012
ДДС за възстановяване	1	47
Вземане за лихва по депозити	7	19
Общо:	8	66

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД с падеж 18/12/2013 г. и 06/07/2014 г. и данък добавена стойност, подлежащ на възстановяване.

2. Парични средства и краткосрочни депозити

	31.12.2013	31.12.2012
Парични средства в банкови сметки	2	8
Краткосрочни депозити	626	591
Общо:	628	599

На 18 декември 2011 г. е сключен договор за банков депозит при ПИБ АД със салдо към 31.12.2013 г. 571 хил. лв. На 6 юли 2012 г. е сключен втори договор за депозит при ПИБ АД със срок две години със салдо 55 хил.лева към 31.12.2013 г. Дружеството има право по всяко време да тегли, превежда по други сметки и внася допълнителни суми по депозитите. Депозитите се олихвяват с договорен фиксиран лихвен процент, който е различен в зависимост от срока на държане на паричните средства на депозит. Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

3. Основен капитал и резерви

Акционерен капитал:

Капиталът се състои от 650 хиляди обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев или общо 650 хил. лв. Капитала е внесен изцяло.

Брой издадени и напълно платени акции в хил.:

	31.12.2013	31.12.2012
В началото на годината:	650	650
Общо в края на годината:	650	650

Към 31 декември 2013 г. акционери в Дружеството са:

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,90%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,70%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,70%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
	650 000	100%

Премииен резерв:

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на акции, са включени в премийния резерв в размер на 1 хил. лв.

Дивиденди:

Дружеството не е разпределяло дивиденди. Съгласно чл. 247а, ал.3 от ТЗ печалбата към 31.12.2012 г. в размер на 29 хил. лв. е използвана за покриване на загуби от минали години, като в резултат от това не е налице финансов резултат за разпределение съгл. чл. 10 ЗДСИЦ:

Печалба към 31.12.2012 г.	29
Покриване на загуба към 31.12.2011 г.	(29)
Печалба за разпределение към 31 Декември 2013	-

ДОХОД НА АКЦИЯ

Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Брой акции към края на годината	650 000	650 000
Средно-претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	(24)	29
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	(0,04)	0,04

5. Финансов резултат

Към 01 Януари 2012	(29)
Печалба / Загуба за периода	29
Към 31 Декември 2012	-
Към 01 Януари 2013	-
Печалба / Загуба за периода	(24)
Към 31 Декември 2013	(24)

6. Търговски и други задължения

	31.12.2013	31.12.2012
Задължения към доставчици	5	4
Разчети по гаранции	-	8
Персонал	4	2
Общо:	<u>9</u>	<u>14</u>

Краткосрочните пасиви са формирани основно текущи задължения към доставчици, текущи задължения за възнаграждения към персонала и провизии за неизползвани отпуски. Предоставените от членовете на Съвета на директорите гаранции за добро управление, в размер на тримесечното им брутно възнаграждение, са оформени като блокирани в полза на дружеството банкови депозити, съгласно изискванията на чл. 116в от ЗППЦК.

7. Разходи за персонала

	31.12.2013	31.12.2012
Възнаграждения	39	34
Общо:	<u>39</u>	<u>34</u>

Разходите за възнаграждения са формирани основно от възнаграждения към Съвета на директорите, в размер на 34 хил. лв.

8. Разходи за външни услуги

	31.12.2013	31.12.2012
Възнаграждение на обслужващото дружество	11	300
Разходи за независим финансов одит	2	4
Разходи свързани с инвестиционните имоти	-	4
Такси КФН, Централен депозитар, БФБ, възнаграждение банка депозитар	5	3
Други	-	1
Общо:	<u>18</u>	<u>312</u>

9. Нетни финансови приходи (разходи)

	31.12.2013	31.12.2012
Разходи по заеми	-	(2,738)
Приходи от лихви	33	33
Финансови разходи	-	(1)
	<u>33</u>	<u>(2,706)</u>

Приходите от лихви са начислени лихви по банкови депозити.

10. Данъчно облагане

Съгласно ЗКПО дейността на АДСИЦ е освободена от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е регистрирано съгласно Закона за Данъка върху Добавената Стойност на 28.12.2010 г.

11. Ангажименти и условни задължения

Данъчно облагане

Данъчната администрация има право по всяко време в рамките на следващите пет години да извърши ревизия и наложи допълнителни данъчни задължения от отчетените от Дружеството.

Не са извършвани данъчни ревизии на Дружеството.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

12. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД

Предприятия с контролно участие в Дружеството

СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД	76.90 %
--------------------	---------

Други свързани лица

Дебитум инвест АДСИЦ, Спида трейд ЕООД и Валор пропъртис АДСИЦ са свързани лица, защото са под общ контрол на Ски инженеринг ООД. През 2013 година не са извършвани сделки между тях.

Възнаграждения на ключов управленски персонал

През годината са изплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал в размер на 34 хил. лв.

16. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните финансови пасиви на Дружеството включват несъществени търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи под форма на вземания и парични средства и депозити.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество. То се изпълнява съгласно политика, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия

риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

През 2013г., както и през 2012г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2013 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	-	9	-	-	-	9
	-	9	-	-	-	9

Валутен риск

Експозицията на Дружеството към риска от промени във валутния курс на еврото не е значителен.

Кредитен риск

Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, възниква от финансовите активи на Дружеството. Отчетът на дружеството съдържа следните видове финансови активи: парични средства и вземания за лихви по депозити. Представената кредитна експозиция не представлява висок кредитен риск.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на предприятието и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. През 2013 г., както и през 2012 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ капиталът на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лева. Регистрирания капитал на Дружеството е 650 хил. лева.

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува“ в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка. Тези модели включват използване на скорешни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на Валор пропъртис АДСИЦ счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства, търговски и други вземания, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности.

18. Събития след датата на отчетната дата

Не са настъпили събития след 31 декември, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

Ръководител:



Съставител:



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **Валор пропъртис АДСИЦ**, гр. София (Дружеството), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в капитала и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието.

Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на **Валор пропъртис АДСИЦ** към 31 декември 2013 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2013 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие, във всички съществени аспекти, с финансовия отчет за 2013 година.

25 март 2014 година
гр. София, България

Регистриран одитор:



Даниел Барутев

