

ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД

Годишен финансов отчет

2013 г.

Дата на съставяне: 23.03.2014 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ****1****БАЛАНС****2****ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ****3****ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ****4****ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ****1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО****5****2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО****6****3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ****13****4. ДРУГИ РАЗХОДИ****14****5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ****14****6. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ****14****7. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ****14****8. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ****15****9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ****15****10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ****15****11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЫЦИ****16****12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА****16****13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК****17****14. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА****20**

Име на дружеството

Елисее Банкя АД

Съвет на директорите:

Рой Мусафи
Росен Русев
Матан Уинър

**Изпълнителен директор:
Прокурист**

Матан Уинър
Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева

Адрес на управление:

гр. София бул. "Никола Вапцаров"6

Обслужващи банки:

Пиреос банк АД

Дата на съставяне:

23.03.2013 г.

Одитор:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годишния период към 31.12.2013 година

	Приложения	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Разходи за външни услуги	3	(4)	(17)
Други разходи	4	(3)	(2)
Печалба от оперативна дейност		(7)	(19)
Финансови приходи		(4)	(4)
Финансови разходи		(4)	(4)
Финансови разходи - нетно	5	(4)	(4)
Нетна печалба/(загуба) за годината		(11)	(23)
Общо всеобхватен доход за периода		(11)	(23)

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 23.03.2014г.

Прокурист:

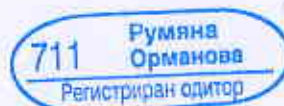
Съставител:

Заверил съгласно доклад:

Росен Русев

Теодора Меднева

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор



	Приложения	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	6	3 811	3 811
Разходи за бъдещи периоди	7	127	122
		<u>3 938</u>	<u>3 933</u>
Текущи активи			
Други вземания	8		2
Парични средства и парични еквиваленти	9	1	2
		<u>1</u>	<u>4</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>3 939</u>	<u>3 937</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		4 690	4 690
Натрупани загуби		(902)	(891)
	10	<u>3 788</u>	<u>3 799</u>
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	12	100	96
		<u>100</u>	<u>96</u>
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици		6	5
Задължения към свързани лица	12	9	4
Задължения за данъци	11	36	33
		<u>51</u>	<u>42</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>3 939</u>	<u>3 937</u>

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.
 Финансовият отчет на страници от 1 до 20 е одобрен от Съвета на директорите
 и е подписан на 23.03.2014г.

Дата на съставяне: 23.03.2014г.

Прокурист:

Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова

ДЕС, Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годишния период към 31.12.2013 година

	Приложения	2013	2012
		BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(4)	(20)
Ефективно възстановен ДДС		3	4
Други			(1)
Нетни парични потоци от/(използвани в) оперативна дейност		<u>(1)</u>	<u>(17)</u>
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми от акционерите			8
Нетни парични потоци от/(използвани във) финансова дейност		<u>-</u>	<u>8</u>
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		<u>(1)</u>	<u>(9)</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		<u>2</u>	<u>11</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	<u><u>1</u></u>	<u><u>2</u></u>

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 23.03.2014г.

Прокурист:

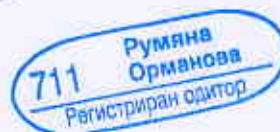
Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева



Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор

Приложения	Регистриран капитал BGN'000	Натрупани печалби/ (загуби) BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 1 януари 2012	50	(868)	(818)
Нетна печалба/(загуба) за годината		(23)	(23)
Други изменения	4 640	-	4 640
Увеличен капитал	4 640		4 640
Салдо на 31 декември 2012	4 690	(891)	3 799
Нетна печалба/(загуба) за годината		(11)	(11)
Салдо на 31 декември 2013	4 690	(902)	3 788

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Прокурист:

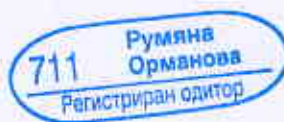
Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова
ДБС, Регистриран одитор



Наименование на дружеството: ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД

Дата: 05.06.2014г.

СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Ние сме извършили процедури за идентифициране на събития, настъпили след датата на баланс 31.12.2013г. и потвърждаваме, че:

- не са настъпили значими промени в условията за търговия и икономическия климат, в които Дружеството работи;
- не са настъпили никакви събития в известните ни области на риск и в условните ангажименти, не са вписани нови неотменими ангажименти, заеми или гаранции;
- не са настъпили никакви събития в отношенията на Дружеството с неговите клиенти, служители, основни доставчици и правителството, а също и влияние на значителни промени във валутния курс;
- не планираме продажби или придобивания на съществени активи;
- не предвиждаме емитиране на облигации, както и сключване на споразумения за преобразуване на Дружеството, или ликвидация;
- няма значими промени в статута на позициите, осчетоводени въз основа на предварителни и неокончателни данни;
- няма необичайни корекции или други събития, настъпили след края на годината;
- не са възникнали никакви събития, които да поставят под въпрос адекватността на приложената счетоводна политика по отношение на валидността на предположението за действащо предприятие;
- не са възникнали други въпроси, свързани с отчетите.
- не сме установили никакви събития, които да са настъпили след датата на баланса и които биха изисквали корекция или оповестяване в годишния финансов отчет на дружеството за 2013г.

Гл. счетоводител:



Изпълнителен директор:



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Елисее Банка” АД е дружество, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Никола Вапцаров № 6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2008 г., решение № 1 /08.01.2008 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 175448659.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2013 г. дяловият капитал на дружеството е собственост на

име	%
Помпано Холдингс	50
Елисее България ЕАД	50

През 2013г. не е извършвана активна дейност поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството.

Избраният съвет на директорите е в състав:

Росен Русев

Рой Мусафи

Матан Уинър

Дружеството се представлява и управлява от управителя Матан Уинър

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва закупуването на терени - земи, върху които в бъдеще ще бъдат изградени сгради с цел продажба.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2011 – 2013 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2011	2012	2013
БВП в млн. лева *	75.265	77.463	57.565
Реален растеж на БВП **	2.30%	0.80%	1.50%
Инфлация в края на годината	2.80%	4.20%	-1.60%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.405661	1.522051	1.47356
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.51158	1.4836	1.41902
Основен лихвен процент в края на годината	0.22%	0.03%	0.02%
Безработица (към 30.11.2013 г.)	10%	11.40%	12.90%

Източник: Национален Статистически Институт и Българска Народна Банка

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Елисее Банка АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Дружеството прилага МСФО за първи път през 2008 година.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, 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.

Към датата на баланса, поради особеността на дейността и подготвителния етап и разработването на придобитите имоти за продажба, както и поради ефекта на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Елисее Банка АД, Дружеството е реализирало загуби. Предвид това, ръководството е увеличило капитала, предоговорени са основните задължения на Дружеството свързани с получени заеми от акционерите и свързани лица, както и е одобрен бюджет за следващия отчетен период. В допълнение, ръководството е получило и потвърждение от акционерите за способността и намеренията им за пълна финансова подкрепа, включваща финансова помощ.

2.2. Сравнителни данни

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

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

2.5. 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 състоят от лихвени разходи. Лихвените разходи се признават на база метода на ефективната лихва за периода на договора за заем.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Придобитите земи през 2007 и 2008 година са представени в частта на дълготрайните материални активи, поради обстоятелството, че към датата на баланса не отговарят на определението за текущи (краткотрайни) активи за да бъдат представени като част от стойността на имоти с цел продажба като материални запаси съгласно МСС 2 – Материални запаси или незавършено производство съгласно МСС 11 - Договори за строителство.

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на цена на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

2.7. Материални запаси

Материалите и закупените готови стоки са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цената на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи за завършване и разходи по продажбата.

Имоти за продажба

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

- стоки – когато са закупени с цел последваща продажба без разработване;
- доставки и впоследствие стоки - когато са закупени с цел последваща продажба след разработване;
- незавършено производство - когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна;
- продукция – когато са изградени и се очаква последващата им продажба.

Имоти за продажба при потреблението / продажбата им са оценени по конкретна стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуриет е до три месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- ДДС ефективно внесен /възстановен към/от бюджета се представя в отделна статия в отчета за паричния поток.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от

обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва.

Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.12. Дружествен капитал

”Елисее Банка” АД като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал). Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните акции.

2.13. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2013г. е 10%. (2012 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2013 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2012 г.: 10%).

2.14. Финансови инструменти

2.14.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да

закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса

2.14.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2013 BGN '000	2012 BGN'000
Местни данъци и такси	-	8
Правни услуги	-	3
Управление на проекти	1	2
Одит	2	2
Банкови такси	1	1
Счетоводно обслужване		1
Общо	<u>4</u>	<u>17</u>

4. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Наказателни лихви, глоби и др.	3	2
	<u>3</u>	<u>2</u>

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
<i>Финансови разходи, по видове:</i>		
Разходи за лихви по заеми	(4)	(4)
Общо	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>

6. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

<i>Земли</i>	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Отчетна стойност	3 811	3 811
Салдо на 1 януари	<u>3 811</u>	<u>3 811</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>3 811</u>	<u>3 811</u>

Като взе под внимание инвестиционни намерения за дългосрочна реализация на цялостен строителен проект, ръководството счита, че определените пазарни цени само за поземлени имоти не могат да бъдат използвани за надеждно определяне на възстановимата стойност на притежавания от Дружеството актив. По тази причина, ръководството приема, че справедливата стойност на актива, определена като част от цялостния инвестиционен проект, надвишава неговата балансова стойност и не е налице загуба от обезценка.

7. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Разходите за бъдещи периоди са в размер на 127 х.лв. (2012: 122 хил. лв.) и касаят изменение на затроителният план. Земята и разходи за бъдещи периоди не са признати и отразени в незвършено производство поради незавършилата разработка на имота.

8. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
ДДС за възстановяване	-	2
Общо	-	2

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Разплащателни сметки в лева	-	1
Касова наличност във валута	1	1
Общо	1	2

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Основен капитал (записан)	4 690	4 690
Загуба от минали години	(891)	(868)
Загуба за текущата година	(11)	(23)
Общо	3 788	3 799

Регистриран капитал

Към 31.12.2013 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 4 690 хил. лв., разпределен в 46 920 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лева.

Разпределението на регистрираният капитал е както следва :

Име	акции
Помпано Холдингс	23 460
Елисее България"ЕАД	23 460

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНИЦИ

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Удържан данък при източника	22	22
Лихва - данък при източника	6	4
Данък недвижими имоти	8	7
Общо	36	33

12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
РиМ Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол	2009 г. - 2013 г.
Помпано Холдингс	Мажоритарен акционер	2009 г. - 2013 г.
Елисея България АД	Мажоритарен акционер	2009 г. - 2013 г.
Рой Мусафи	Член на съвета на директорите	2009 г. - 2013 г.
Риц асошиейтс АД	Дружество под общ контрол	2009 г. - 2013 г.
Росен Русев	Прокурист и член на съвета на директорите	2009 г. - 2013 г.
Матан Уинър	Изпълнителен директор	2011 г. - 2013 г.

Доставки от свързани лица

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
РиМ Мениджмънт ООД:		
Услуги по административно управление	1	2
Управление на проект	5	6
	6	8

Краткосрочни задължения към свързани лица

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
РиМ Мениджмънт ООД	9	4
	9	4

**Задължения по предоставени дългосрочни заеми
от свързани лица**

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Помпано Холдингс	34	33
Елисее България ЕАД	66	63
	100	96

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните
цени за подобен вид сделки.

13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките услугите, предоставяни от Дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Дружеството все още не е приело

правила за управление на кредитния риск, поради това, че все още няма реализирани приходи и вземания по продажби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на парични потоци и най-ранна дата, на която вземането респективно задължението е изискуемо.

31 декември 2013 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Активи						
Парични ср-ва и пар. еквиваленти	1					1
Общо активи	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Пасиви						
Търговски и др. задължения			9	6		15
Дългоср. заеми към свърз. лица					100	100
Общо пасиви	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>6</u>	<u>100</u>	<u>115</u>

Елисея Банка АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

31 декември 2012 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Активи						
Парични средства и парични еквиваленти	2					2
Общо активи	2	-	-	-	-	2
Пасиви						
Търговски и други задължения			4	5		9
Дългосрочни заеми от свързани лица					96	96
Общо пасиви	-	-	4	5	96	105

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от получени дългосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите.

Лихвен анализ

31 декември 2013г	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	1			1
Общо	1	-	-	1
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	15			15
Дългосрочни заеми към свързани лица			100	100
Общо	15	-	100	115

Елисея Банка АД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2013 година**

31 декември 2012 г.	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	1		1	2
Общо	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Финансови пасиви				
Търговски задължения	9		96	96
Дългосрочни заеми от свързани лица			96	105
Общо	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>96</u>	<u>105</u>

Управление на капиталовия риск

Към датата на баланса Дружеството е увеличило капитала си и са предоговорени основните задължения с акционерите и свързаните лица, както и ръководството е получило потвърждение от акционерите за способността и намеренията им за пълна финансова подкрепа на дейността в обозримо бъдеще.

14. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на съставяне на финансовия отчет не са настъпили съществени събития, за които е необходимо оповестяване във финансовите отчети.

Финансовият отчет на страници от 1 до 20 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 23.03.2014 г.

Прокурист:

Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева

