

ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2013 г.

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

Годишен Финансов Отчет

31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ
ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО
ПРЕЗ 2013 ГОДИНА**

24 март 2014 г.

1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2013 г.

1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ е учредено на 18 октомври 2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение, на 31 октомври 2006 г.

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 13.02.2008 г. с ЕИК 175165209.

Съгласно Устава на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, Дружеството е учредено за неограничен срок.

1.2. Данни за членовете на управителните и на контролните органи

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите по едностепенна система на управление. Към 31 декември 2013 г. Съветът на директорите е в състав:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите;

1.3 Общ преглед на дейността на Дружеството през 2013 г.

1.3.1. На 11.02.2013 г. беше проведено Извънредно Общо събрание на акционерите в „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ, на което се прие решение за промяна на адреса на управление на Дружеството, както следва: гр. София, район Лозенец, ул. „Банат“ 2, вх. В, ап. 3. С вписване 20130221131525 промяната беше отразена по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

1.3.2. В изпълнение на изискванията на чл. 110, ал. 6 от ЗППЦК и съгласно указанията на КФН с вписване 20130308143211 по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше отбелязано обстоятелството, че „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

1.3.3. През първото тримесечие и в законово определените срокове Дружеството представи на надзорните органи и обществеността документите относно годишното приключване на 2012 г., включително годишния финансов отчет за 2012 г., одитиран и заверен от избрания от ОСА одитор, годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от Съвета на директорите, както и останалите документи и приложения към тях, изисквани от закона.

1.3.4. На 30.04.2013 г. Дружеството сключи договор за посредничество при продажба на собствения си поземлен имот с площ 800 178 кв.м., находящ се в с. Свети Никола, община Каварна, област Добрич. Договорът е сключен със Здравка Любенова Методиева и е със срок 12 месеца. В условията на Договора е предвидено, че търсената продажна цена от Дружеството е 8 евро на кв.м., а всяка различна цена следва да бъде допълнително уговорена между страните по договора. Възнаграждението на посредника Здравка Методиева е 10 % от продажната цена на имота и се дължи в случай, че в срока на действие на Договора недвижимият имот бъде продаден в следствие на неговото посредничество. Дружеството следва да заплати дължимото възнаграждение на посредника при подписване на нотариален акт за продажба на имота.

1.3.5. На 08.07.2013 г. бе проведено Редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството. Поканата за свикване на събраниято, както и писмените материали за нея бяха обявени по надлежния ред в Търговския регистър на 07.06.2013 г. и бяха представени на надзорните органи и на обществеността. На събраниято бяха представени 100 % от акциите от капитала. На ОСА бяха приети Доклада на управителните органи за дейността на Дружеството през 2012 г., Годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2012 г., Доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г., Годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г., както и Отчета на Директора за връзка с инвеститорите. Акционерите приеха решение отчетената загуба за 2012 г. в размер на 304 хил. лева да не бъде покривана и да бъде отнесена в пасива. Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2012 г., а Недялка Иванова беше избрана за одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г. В изпълнение на изискванията на Наредба № 48 от 20.03.2013 г. ОСА утвърди разработената от Съвета на директорите Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

2. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След годишното счетоводно приключване на Дружеството не са настъпили важни събития.

3. Предвиждано развитие на дружеството

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си проекти, подробно описани в Проспекта за публично предлагане на ценни книжа на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ. Към настоящия момент основните

приоритети на дружеството да инвестира в закупуване на земеделски земи и терени, в промяна на предназначението им и въвеждането им в регулация, не са променени.

4. Важни научни изследвания и разработки

Поради естеството на своята дейност „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не осъществява дейност, насочена към провеждането на научни изследвания и разработки.

5. Информация относно наличието на клонове на предприятието

И през 2013 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е регистрирало клонове.

6. Информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.

6.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се формират изцяло от продажбата на недвижими имоти. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

6.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

През 2013 г. Дружеството няма приходи и не е реализирало продажби на недвижими имоти.

6.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През отчетния период Дружеството не е реализирало големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

6.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация,

необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През 2013 г. не са сключвани сделки между емитента и свързани лица, няма предложения за сключване на такива сделки, а също така не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на емитента или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2013 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

6.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2013 г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

6.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

През 2013 г. Дружеството не е извършвало инвестиции.

6.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През 2013 г. Дружеството не е сключвало сделки в качеството на заемополучател.

6.9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2013 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

6.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

6.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е публикувало прогнози за очакваните финансови резултати, но в резултат от дейността си през 2013 г. активите на дружеството възлизат общо на 1 521 000 лева. Към 31 декември 2013 г. дружеството отчита загуба от дейността през отчетния период в размер на 1 307 000 лева.

Към 31 декември 2013 г. нетекущите активи на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ са в размер на 1 811 000 лв.

Дългосрочните задължения на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ през 2013 г. възлизат на 46 000 лева. Текущите задължения на Дружеството възлизат на 262 000 лева. Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от собствения капитал и е в размер на 1 521 000 лева (1 300 000 лв. основен капитал, 1 890 000 лева премийни резерви при емитирането на акциите от първоначалното увеличение на капитала и 1 669 000 лева загуба).

6.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

В резултат на настоящата глобална финансова ситуация, развитието на пазара на недвижими имоти отбелязва значителна промяна, която започна през последните месеци на 2008 г.

И през отчетния период тази тенденция се запази поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен е броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата – проекти с предвидена офис площ от близо 850 хиляди кв. м. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите е оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

Доколкото дружеството няма задължения, които очакват погасяване, то неговата стратегия е да се изчака реализиране на притежаваните имоти, когато тяхната цена ще е по-висока, и по този начин да се постигне близка до първоначално предвидената печалба.

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дружествата за секюритизация на недвижими имоти могат да финансират дейността и развитието си единствено чрез парични средства, отпуснати по банкови кредити или набрани при емитиране на облигации. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите.

От друга страна основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти силно ограничава възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционното си портфолио в зависимост от промяната на пазарните условия, поради което и през 2013 г. Дружеството се въздържа от извършване на подобни инвестиции

6.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Към 31 декември 2013 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 17 000 лева (съгласно баланса към 31 декември 2013 г.).

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, ще се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, получени от емитирането на акции или облигации на Дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осигури чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите. Съгласно Устава на Дружеството максимално допустимото съотношение на привлечените средства към капитала на Дружеството е 50:1.

6.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

6.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съответствието им с българското законодателство и приложимите счетоводни стандарти.

6.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2013 г. няма промени в Съвета на директорите на Дружеството.

6.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.

Изплатеното съгласно Отчета за доходите за 2013 г. възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, както и на Директора за връзка с инвеститорите е в общ размер на 32 000 лева.

6.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31 декември 2013 г. гласовете в Общото събрание, са разпределени между двама акционери. Председателят на Съвета на директорите Марин Маринов притежава 1 274 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, представляващи 98 % от гласовете с право на глас в Общото събрание на дружеството. Изпълнителният директор Надя Събева притежава 26 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, представляващи 2 % от гласовете с право на глас в общото събрание на дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху негови ценни книжа.

6.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

6.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи или прекратени съдебни, административни или арбитражни дела, отнасящи се до Дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

6.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ е Лиляна Николова, с адрес за кореспонденция: гр. Пловдив, п.к. 4003, район Северен, ул. Никола Караджов № 13, ет. 1, ап. Б; телефон: (+359 32) 636135; факс: (+359 32) 622045.

7. Промени в цената на акциите на дружеството

Към 31 декември 2013 г. няма съществени промени в цената на акциите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, които се търгуват на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД пазар.

8. Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по чл. 41, ал. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г.

8.1. Дружеството не е отдавало за ползване активи срещу заплащане.

8.2. Дружеството не е сключвало сделки за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи;

8.3. Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

8.4. Както е посочено в т. 1.3.4. по-горе, на 30.04.2013 г. Дружеството е сключило договор за посредничество при продажба на собствения си поземлен имот с площ 800 178 кв.м., находящ се в с. Свети Никола, община Каварна, област Добрич.

9. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление бе приета с решение на Съвета на директорите на 30 март 2007 г. и актуализирана от Съвета на 23 март 2011 г.

Основната цел на програмата е защита на правата на акционерите чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси.

При извършване на дейността си, Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ изцяло се ръководи и изпълнява програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

10. Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.

10.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и

задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Капиталът на дружеството е 1 300 000 лв., разпределен в 1 300 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас. Всички акции на дружеството са допуснати до търговия и се търгуват на Неофициален пазар на акции, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД.

10.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа.

10.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2013 г.)

Марин Иванов Маринов притежава 1 274 000 броя акции с право на глас от капитала на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, които представляват 98% от гласовете в Общото събрание на емитента.

10.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Марин Иванов Маринов, като акционер, който притежава 98 % от гласовете в Общото събрание на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, осъществява контрол върху дружеството.

10.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Няма служители на дружеството, който пряко или не пряко да притежават акции от него.

10.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма ограничения върху правото на глас в дружеството.

10.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни споразумения между акционери на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

10.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и

допълнения в устава.

С решение на Учредителното събрание на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ от 18 октомври 2006 г. е избран Съвет на директорите в тричленен състав с мандат от 3 години. Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Уставът се променя от Общото събрание с мнозинство 2/3 от акционерите с право на глас, като се изисква и предварително одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

10.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите, които съгласно устава имат следните правомощия:

Общото събрание може: да изменя и допълва устава на Дружеството; да увеличава и намалява капитала на Дружеството; да преобразува и прекратява Дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ; да избира и освобождава членовете на съвета на директорите; да определя възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението; да назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството; да одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството; взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦ; да решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа; да назначава ликвидатор/и при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност; да определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите; да освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите; избира и освобождава председателя и членовете на Одитния комитет на дружеството.

Съветът на директорите избира и освобождава изпълнителен/и директор/и и председател и заместник председател на съвета на директорите; приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството; сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар, при спазване на изискванията на действащото законодателство; възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този устав и ЗДСИЦ; взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим/и имот/и, собственост на дружеството; взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството; в предвидените от закона случаи и/или, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; избира прокурист на Дружеството; приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите

стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на Комисията за финансов надзор.

10.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

10.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са сключвани споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение.

11. Информация, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2013 година „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АД СИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

12. Информация по чл. 247, алинея 2 от Търговския закон

12.1. Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.

Дружеството се управлява по едностепенна система от Съвет на директорите. Съвета се състои от трима члена в състав:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите;

Размерът на възнагражденията, получени през 2013 г. от членовете на съвета включително и на Директора за връзка с инвеститорите е в размер на 32 000 лева.

12.2. Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.

Към 31 декември 2013 г. Председателят на Съвета на директорите Марин Маринов притежава 1 274 000 акции, които представляват 98 на сто от гласовете с право на глас в Общото събрание на дружеството. Изпълнителният директор Надя Събева притежава 26 000 акции, представляващи 2 на сто от гласовете с право на глас в общото събрание на дружеството.

12.3. Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Уставът на Дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

12.4. Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

12.4.1. Марин Иванов Маринов като акционер, който притежава пряко 98 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството и като председател на Съвета на директорите, притежава пряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол върху следните дружества:

- **„КАВЕН - ИРАДИС” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115016584, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„АМБУЛАТОРИЯ ЗА ГРУПОВА ПРАКТИКА ЗА СПЕЦИАЛИЗИРАНА УРОЛОГИЧНА ПОМОЩ КАЛКОТРИП-ЕНДО” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115334195, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Колхида – Продължение, МТБ, Стационар, ет. 3;
- **„ОРБИКО ТЕХ” ООД** – в процес на ликвидация, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 175079571, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, ул. „Източна тангента” № 161;
- **„К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115825956, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;

Марин Иванов Маринов притежава непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

- **„К-И ЛОГИСТИКС” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115809368, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;

- **„БУЛСТОК 2013” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 202480870, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1
- **„СПОРТТУР” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115826951, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„К-И ИНЖЕНЕРИНГ” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115753389, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„АГРО ЕРГ” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115826691, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„КОСМОС САП 99” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115344346, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„МВЕЦ ХАДЖИДИМОВО” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 160035477, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„МВЕЦ ДОСПАТ 3” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115905605, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„МВЕЦ РЪЖДАВИЦА” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 160058817, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„МВЕЦ СВЕТЛИНА” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 160110840, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ УРО МЕДИКС” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115814511, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1;
- **„АМБУЛАТОРИЯ ЗА СПЕЦИАЛИЗИРАНА ИЗВЪНБОЛНИЧНА МЕДИЦИНСКА ПОМОЩ - МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР УРО МЕДИКС” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 202735698, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1;
- **„АКВАБУЛ” ЕАД – в ликвидация**, вписано в Търговския регистър с ЕИК 160124797, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13;

Марин Иванов Маринов участва в управлението на следните дружества:

- „К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115825956, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов“ № 13, ет. 1, ап. Б – управител, считано от 25.03.2013 г.;

12.4.2. **Надя Стефанова Събева** – Изпълнителен директор и зам. - председател на Съвета на директорите, притежава пряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол върху следните дружествата:

- „ДЖИ БИ СИ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 131269619, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Никола Йонков Вапцаров“ № 35, ет. 5, ап. 5В;

Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва Надя Стефанова Събева или чиито прокурист е:

Надя Стефанова Събева е управител на посоченото по-горе дружество „ДЖИ БИ СИ“ ЕООД и на „ЕЙ ПИ ЕФ АДВАЙЗЪР“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175146575, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Никола Йонков Вапцаров“ № 35, ет. 5, ап. 5-Б.

12.4.3. **Борислав Георгиев Георгиев** – независим член на Съвета на директорите, притежава пряко или непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

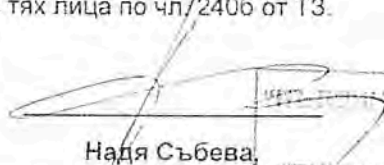
- „ЕКО - ЕЛЕКТРИК - С“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 200471520, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ж.к. „Изток“ бл. 79, вх. А (до 10.04.2013 г.);
- „ЕНЕРГОСТРОЙ 2008“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 200514982, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадица, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 110, бл. 3, ет. 2, ап. 5;

Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва Борислав Георгиев Георгиев или чиито прокурист е:

Борислав Георгиев Георгиев не участва в управителни или контролни органи на други дружества, с изключение на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ.

12.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.

През 2013 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.


Надя Събева,
изпълнителен директор на "ПЪЛДИН-ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ

Отчет за финансовото състояние

Пояснения	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Активи		
Нетекущи активи		
Износ, машини, съоръжения		
Нетекущи активи	7	
	1 811	3 072
Текущи активи		
Данъци за възстановяване		
Пари и парични еквиваленти	8	
Текущи активи	9	
	17	39
	18	39
Общо активи	1 829	3 112

Изготвил:

/Стеца Апостолова/

Дата: 24.03.2014

Ръководител:

/Надя Събевска/

"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АД СИЦ
SOFIA
"PULDIN LION GROUP" ADSIC

Началник
Иванова

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал			
Премии от емисии	10	1 300	1 300
Перепределена загуба		1 890	1 890
Текуща печалба/загуба		(362)	(58)
Общо собствен капитал		(1 307)	(304)
Пасиви		1 521	2 828
Петекущи пасиви			
Други			
Общо петекущи пасиви	13	46	46
Текущи пасиви		46	46
Задължения към доставчици и клиенти			
Задължения към персонала и осигурителни институции	12	235	236
Датумни задължения	15	26	2
Общо текущи пасиви		1	
Общо пасиви		262	238
Общо собствен капитал и пасиви		308	284
		1 829	3 112

Изготвил:

/ Свела Апостолова /

Дата: 24.03.2014

Ръководител:

Мари Сърбев

"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АД СИЦ
SOFIA
"PULDIN LION GROUP" ADSIC

2006 Подписан

Численост

Отчет за дохода

Приходи от продажби
В т.ч. на инвестиционни активи

Себестойност на продажбите
Разходи за платени услуги
Разходи за персонала
Други, в т.ч. обесценка на активи
Оперативна печалба/ (загуба)

Финансови приходи/разходи

Печалба преди данъци

Печалба/ (загуба)

Изготвил:

/ Стела Апостолова /

Дата: 24.03.2014

Модерка
Печатница
Създадено с...

Пояснение 31.12.2013 31.12.2012
'000 лв. '000 лв.

0 0

8 24
16 37 25
7 1261 18
(1306) (67)

(1) (237)

(1307) (304)

(1307) (304)

Ръководител:

/ Надя Съббана /

"ПЪЛДИН ЛАЙОН" АД
SOFIA
"PULDIN LION GROUP" ADSIC

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премия резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/изгуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2013 г.	1300	1890		(362)	2828
Всеохватен доход					
Печалба/Изгуба					
Друг всеохватен доход				(1307)	(1307)
Общо друг всеохватен доход					
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2013 г.	1300	1890		(1669)	1521

Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премия резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/изгуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2012 г.	650	200	159	(218)	791
Всеохватен доход					
Печалба/Изгуба					
Друг всеохватен доход				(304)	(304)
Покриване на изгуби					
Покриване на изгуби			(159)	160	1
Последици от оценки на ФА	650	1690			2340
Общо друг всеохватен доход					
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2012 г.	1300	1890		(362)	2828

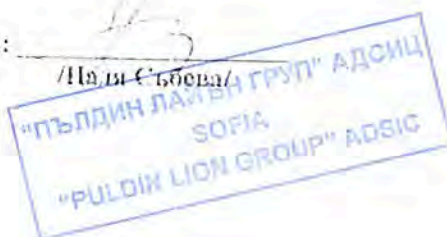
Изготвил:

/ Свела Апостолова /

Дата: 24.03.2014

Ръководител:

/Иван Соболев/



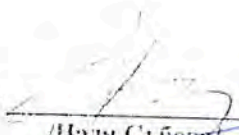
Подписан
Иван Соболев
Ръководител

Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2013 '000. лв.	31.12.2012 '000. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти		
Платвания към доставчици	(6)	(21)
Платвания към персонал и осигурителни институции	(12)	(38)
Платения за данъци и данъци	1	
Други платвания от оперативна дейност	(5)	(7)
Четен паричен поток от оперативна дейност	(22)	(65)
Инвестиционна дейност		
Четен паричен поток от инвестиционна дейност	0	0
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценна книжка		2340
Платени дивиденди		(2000)
Платения на лихви		(241)
Четен паричен поток от финансова дейност		99
Четна промяна в пари и парични еквиваленти	(22)	34
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	34	5
Пари и парични еквиваленти в края на периода	17	39

Изготвил: 
/ Стела Апостолова /

Дата: 24.03.2014

Ръководител: 
/ Нядя Стоянова /

"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ
SOFIA
"PULDIN LION GROUP" ADSIC

Пояснения

1 Обща информация

Дружеството „ПЪЛДИЪН ЛАЙН ГРУП“ АДСИЦ е регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти: „секюритизация на недвижими имоти“ означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2006 г.

Акциите на Дружеството се търгуват на „Българска фобдова борса - София“ АД.

Дружеството има едностепенна форма на управление. Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите.

Обслужващо дружество, съгласно изискванията на ЗДСИЦ, за извършване на счетоводни дейности е „Оптимал Одит“ АД.

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Дружеството води своето текущо счетоводство в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC - IFRS interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

3 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството /Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

4 Промени в счетоводната политика

4.1 Общи положения

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2013 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. Съгласно предварителни анализи на ръководството МСФО 10 няма да доведе до промени в класификацията на съществуващите инвестиции на Дружеството към 31.12.2013 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, 11, 12 единствено за предходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“ дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив. Ръководството в момента преглежда методологията за оценка на справедлива стойност за съответствие с новите изисквания и все още анализира ефекта от промените върху финансовия отчет.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

МСС 12 „Данъци върху доходи“ – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи“ и разяснението е отменено.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.

Не се очакват съществени промени за дружеството, тъй като то не прилага метода на коридора или не признава всички актюерски печалби ли загуби директно в печалбата или загубата.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

- Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.
- Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за

финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

- Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.
- Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.
- Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

5 Сравнителни данни

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към предходния период за 2012 година.

6 Счетоводна политика

6.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите не са възникнали.

6.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

6.3 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки, готова продукция, инвестиционни имоти.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

При продажба на стоки, готова продукция приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките, готовата продукция са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките, готовата продукция или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени;
- наличие на завършен етап от строителството (договорен с клиента), както и получаване на съответно удостоверение за ползване;

Като обобщение можем да кажем, че основния принцип залегнал в счетоводната политика на дружеството е съпоставимостта на приходите с разходите. Т.е. едва след

окончателната доставка на стоката, готовата продукция и извършване на всички разходи за окомплектоването им, приходите ще бъдат признати.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

Приходите и разходите от операции с чуждестранна валута се признават текущо при извършването на сделките и реализирането на курсовите разлики от тях.

Приходите от такси и комисионни са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

Приходите от лихви се признават на пропорционална времева база, с използване метода на ефективната лихва.

Когато едно вземане е съмнително, дружеството намалява балансовата му стойност до неговата възстановима сума – предполагаемия бъдещ паричен поток, дисконтиран с първоначалния ефективен лихвен процент на инструмента – и подължава да разгъва дисконта като приходи от лихви.

Съгласно модела на справедливата стойност всички инвестиционни имоти се оценяват по справедлива (пазарна) стойност, като на всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от преоценка на инвестиционни имоти в отчета за доходите. Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчета за доходите (всеобхватния доход) и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

6.4 Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи” в Отчета за доходите. В отчета за всеобхватния доход са отчетени допълнително платени банкови такси, свързани с предоговаряне на заемни взаимоотношения.

Дружеството няма взети заеми от банкови институции през 2013 година.

6.5 Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други 6 години и шест месеца

Амортизацията е включена в “разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Търговските марки и лицензи се показват по историческа цена. Те имат ограничен полезен живот и се отнасят по себестойност, намалена с натрупаната амортизация.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

6.6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (нетекущи материални активи)

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дружеството е възприело алтернативния подход за последваща оценка на земя и сгради и препоръчителния за всички останали нетекущи материални активи. В годишния отчет е отразена оценката на имотите, която касае 2013 г.

Увеличенията на стойността, въз основа на преоценка на земята, се отчитат в увеличение на резервите. Намаления, които са до размера на предишни увеличения за същия актив ще се отчитат като намаление на същия резерв. По-нататъшни намаления в стойността на актива се отчитат в намаление на допълнителните резерви (ако има такива) или като текущ разход.

Преоценъчния резерв се признава като неразпределена печалба след извеждането от употреба на съответния актив.

Резултата от извеждането на нетекущи активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат във финансовия резултат за периода.

Когато балансовата стойност на даден нетекущ актив е по-висока от възстановимата стойност, този актив се обезценява до неговата възстановима стойност.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Сгради	25 години
• Машини	3,3 години
• Автомобили	4 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Компютри	2 години
• Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

6.7 Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци –

единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индигират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

6.8 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, но също и за продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва **моделът на справедливата стойност**. Справедливата стойност представлява

най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява в Отчета за всеобхватния доход за периода.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

През 2012 година, както и през настоящата 2013 г. дружеството няма закупени инвестиционни имоти.

6.9 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

6.10 Материални запаси, незавършено производство

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното производство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. В себестойността на готовата продукция (недвижими имоти – апартаменти, търговски обекти и т.н.) ще се включи като елемент и част от стойността на земята, която съответства на обезценката ѝ, в следствие ограничените права за разпореждане. Земята ще бъде оценявана (според изискванията и на българската законова уредба) поне веднъж годишно от независим лицензиран оценител. Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект.

Преките разходи се натрупват в момента на тяхното извършване по партии за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса, намалена с приложимите променливи разходи по продажбата. Себестойността на запасите включва трансфера от собствения капитал на печалбите/загубите от признати (квалифицирани) хеджинги на парични потоци, свързани с покупката на материални запаси.

Материалните запаси включват материали и готова продукция. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

През 2013 година дружеството не е направило разходи за материални запаси.

6.11 Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

6.12 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки.

6.13 Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Дружеството е задължено по силата на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в ЦД. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:

клас А – обикновени поименни акции с право на глас и

клас Б – привилегировани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

6.14 Пенсионни и други задължения към персонала

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

6.15 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови и облигационни заеми, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при

потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

6.16 Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е сročността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

6.17 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 6.18.

6.18 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

6.19 Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

6.20 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2013 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (Материални активи)

Имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Съветът на директорите е възложил извършването на оценка към 31 декември 2013 г. на всички притежавани от дружеството имоти на независимия оценител „ДД - Експерт“ ЕООД, чийто резултати са отразени във финансовия отчет.

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде представена както следва:

	Земя	Сгради – инвест. Имоти	Компютърн о оборудване	Транспортн и средства	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 Януари 2013 г.	3 072				3 072
Новопридобити активи					
Подобрения					
Салдо към 31 декември 2013 г.	3 072				3 072
Амортизация					
Салдо към 1 Януари 2013 г.					
Начислена Амортизация към 31 декември 2013 г.					
Отписани активи					
Отписана амортизация					
Салдо към 31 декември 2013 г.	3 072				3 072
Преоценка на материалните активи	(1261)				(1261)
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	1 811				1 811

Земя	Сгради – инвест. Имоти	Компютърн о оборудване	Транспортн и средства	Общо
‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари 2012 г.	3068	3 068
Новопридобити активи		
Подобрения		
Салдо към 31 декември 2012 г	3 068	3 068

Амортизация

Салдо към 1 януари 2012 г.		
Начислена Амортизация към 31 декември 2012 г.		
Отписани активи		
Отписана амортизация		
Салдо към 31 декември 2012 г	3 068	3 068

Преоценка на материалните активи	4	4
----------------------------------	---	---

Балансова стойност към 31 декември 2012 г.

3 072 3 072

8 Търговски вземания – предоставени аванси на доставчици

Вземанията от клиенти са формирани от сключени предварителни договори и неиздължени вноски по приетите схеми на плащане. Вземанията са със степен на изискуемост в рамките на една година.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството има вземания от клиенти, които са с текущ характер и срок на изискуемост в рамките на 180 до 360 дни.

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори.

Всички търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от голям брой отделни клиенти.

9 Парични средства

Паричните средства на дружеството се съхраняват в банката депозитар – Райфайзен банк АД. Поради спецификата на продажбите и клиентската структура, основна част от средствата са български лев.

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2013	31.12.2012
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	17	39
- български лева	17	39
- евро	-	-

10 Собствен капитал

10.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 300 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството

	31.12.2013	31.12.2012
	‘000 лв.	‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	1 300 000	650 000
- в началото на годината	1 300 000	650 000
- издадени през годината		650 000
Общо акции, оторизирани.	1 300 000	1 300 000

Списъкът на акционери с участие над 5% от капитала на Дружеството е представен както следва:

	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012
	Брой	%	Брой	%
	акции		акции	
Марин Маринов	1 274 000	98.00	1 274 000	98.00

11 Задължения към финансови предприятия

Към 31.12.2013 г. дружеството няма задължения към финансови предприятия.

12 Задължения към доставчици и клиенти

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за промяна на статут на земя – незастроен имот за жилищни нужди.

13 Други задължения

В перото „други задължения” са отразени задължения, свързани с преведени суми от клиенти, представляващи:

Задължение	31.12.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	46	46

14 Разходи за данъци

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

15 Задължения към персонала и осигурителни институции

	31.12.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
Задължения за заплати	26	2
Задължения за осигуровки		
	26	2

16 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(32)	(20)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
Общо	(37)	(25)

17 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

(а) Пазарен риск

(-) Валутен риск. Разходите на Дружеството са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството, е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. След присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членки на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на настъпилата световна икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността и на риск от понижаване цените на притежаваните имоти.

- Риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите с поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от

Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази в голяма степен негативно на сектора на недвижими имоти, като доведе до силно понижение на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

Въпреки че пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, към момента се наблюдава известно стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити.

Дружеството е изложено на риск от понижаване цените на недвижимите имоти от момента, в който извърши разходи за тяхното построяване до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.

- Риск от промяна на други цени, свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги, свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти” – недвижимите имоти. Това е така, защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачи на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почти едновременно (с разлика от няколко месеца) на световните пазари на имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да се движат успоредно в процентно изражение с движението цените на имотите.

(-) Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа.

В резултат на глобалната финансова криза, която започна през 2008 г., развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна.

През 2009 г. и до средата на 2010 г. тази тенденция се засили поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен беше броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе

своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите беше оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

В настоящите условия на плахо и бавно излизане от икономическата криза и повишена конкуренция, Дружеството се стреми да търси все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора.

(б) Лихвен риск за паричните потоци и справедливата стойност

Дружеството може да бъде изложено на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Дружеството представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Дружеството ще се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също да бъдат с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за дружеството, то може да прибегне и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Дружеството ще анализира постоянно прогнозите относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на дружеството, то може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това могат да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти.

Следва да се отбележи, че евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти вероятно ще се отрази неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми.

(в) Кредитен риск

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици или има вземания от продажби (вкл.и при продажба на разсрочено плащане). Политиката на Дружеството предвижда избягване доколкото е възможно на авансови плащания. Когато все пак такива се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради), Дружеството ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение. Аналогично при осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Дружеството ще акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

(г) Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуритетна структура.

Компанията се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

В условията на настоящата финансова криза, когато ликвидният риск е все по-актуален за действащите предприятия, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се стреми да редуцира негативното влияние от нея, като за целта е предприело следните мерки:

- Дружеството следи за стриктно спазване на договорите си с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- Активно търсене на купувачи за предлаганите от Дружеството имоти с цел генериране на парични постъпления и поддържане на адекватни парични наличности

18 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
 - да осигури адекватна рентабилност за акционерите,
- като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО

АКЦИОНЕРИТЕ

НА "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ

ГР. СОФИЯ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ, гр. София, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима, за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

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 беше 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 финансовия отчет не съдържа съществени неточности и отклонения.

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 на 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 извършения от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2013 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и за паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закон за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността на Дружеството за 2013 година. Този доклад не представлява част от годишния финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този доклад за дейността се носи от ръководството на дружеството. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие, във всички съществени аспекти с финансовия отчет за 2013 година.

Недялка Тотева Иванова

Регистриран одитор

25 март 2014 г.

България, Пловдив

0208 Недялка
Иванова
Регистриран одитор