

ПЛОВДИВ РИТЕЙЛ СЕНТЪР АД
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ИЗГОТВЕНИ СПОРЕД
МЕЖРУНАРОДНИ ОТЧЕТИ ЗА ФИНАНСОВИ
ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2013

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	2
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	5
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	6
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	7
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	8
ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	9-31
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	32

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Съветът на директорите представя доклад за дейността и финансовите отчети за 2013 година, изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Тези финансови отчети са одитирани от БДО България ООД.

Основна дейност

Пловдив Ритейл Сентър АД има за цел изграждане на голям търговски център на територията на гр. Пловдив. За тази цел през 2008 е закупен поземлен имот с обща площ 52,162 кв. м.

Преглед на дейността

Основната цел на развитие през периода 01.01.2013 до 31.12.2013 г. включва:

През годината дружеството е договорило сделката с Дилтур ЕООД, за прехвърлянето на собствеността върху поземления имот, и е постигнало известен напредък с архитектурния и инженерния дизайн.

Цели до края на 2013

През 2013 се очаква да бъде финализирана сделката с Дилтур ЕООД, във връзка с прехвърляне на собствеността на имота, подробно описан в бел. 8

До края на 2013 година трябва да завършат всички архитектурни и инженерни работи и дружеството да внесе документацията за получаване на разрешително за строеж от общината.

Следва да започнат тръжна процедура по избор на строител.

Информация по чл. 187е и 247 от търговския закон

През 2013 капиталът на дружеството е 24,050,000 акции с номинална стойност 1 лв.

През отчетния период не са придобивани и прехвърляни собствени акции. Дружеството не е изкупувало и не притежава собствени акции.

За периода до 31.12.2013 г. не са изплащани възнаграждения на членове на съвета на директорите. Членовете на съвета на директорите не са придобивали, държали или прехвърляли акции на дружеството. Не са сключвани договори с членове на съвета на директорите за придобиване на акции и облигации.

Няма членове на съвета на директорите, които да участват в дружества като неограничено отговорни съдружници.

Членове на съвета на директорите не притежават повече от 25 процента от капитала на други дружества и участват в управлението на други дружества като управители или членове на колективни органи на управление. Тези свързани дружества, с които Пловдив Ритейл Сентър АД има търговски взаимоотношения са посочени в Декларация за свързани лица, която е неразделна част от този доклад.

Отговорност на управленския състав

Съгласно българското законодателство управленският състав изготвя финансовите отчети така, че да дават вярна и честна представа за състоянието на дружеството към края на всеки

финансов период, за печалбите и загубите и за паричните потоци през него. Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз са прилагани при съставянето на финансовите отчети.

Съветът на директорите потвърждава последователното и разумно прилагане на подходящи счетоводни политики и предпазливи оценки при съставянето на финансовите отчети към 31.12.2013 г.

Съветът на директорите потвърждава и прилагането на приложимите счетоводни стандарти, както и изготвянето на финансовите отчети на принципа на действащо предприятие.

Съветът на директорите отговаря за воденето на точни счетоводни регистри, за опазване на активите на дружеството и предприемане на разумни действия за предотвратяване и разкриване на измами и други нередности.

Декларация за свързани лица

Дружеството има бизнес взаимоотношения със следните свързани лица:

1. Юридически и физически лица, които притежават повече от 5% от издадените дялови вноски с право на глас или акции:
2.
 - Албис Ритейл Нолдинг БВ, регистрирано в Амстердам, Холандия, под номер 3430143, със седалище и регистрация в Амстердам, Рапенбургерстраат 204, 1001
 - Г-Нидерландс БВ, дружество, регистрирано в Амстердам, Холандия под номер 34262142/20.12.2006
3. Юридически или физически лица, или техни представители, които участват в ръководството или надзора на:
 - Албис Мениджмънт сървисис ЕООД, България, гр. Пловдив, ул. „Алцеко” № 16, ЕИК 160064453.
 - Съни Хил, България, гр. Бургас, ул. Рилска 1, ЕИК 115873762
 - Марица Гардънс АД гр. Пловдив, ул. „Алцеко” № 16, ЕИК 115919633
 - Тоска ЕООД, ЕИК 175 149 105 гр. София, България
 - Г- България, ЕИК 175 404 126 гр. София, България

ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО

Валутен риск

Дружеството не е пряко изложена на валутен риск, тъй като валутните трансакции са представени само в евро, което е с фиксиран курс спрямо българския лев.

Лихвен риск

Излагането на дружеството на риск от промяна на пазарния лихвен процент е свързан предимно с дългосрочните задължения на компанията по банкови заеми с плаващи лихвени проценти. Дългосрочният заем от Албис Ритейл Холдинг БВ и Г-Нидерландс БВ е с фиксиран лихвен

процент за целия период, което елиминира лихвения риск за Дружеството по този заем.

Пазарен риск

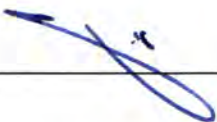
Пазарният риск е резултат от изменението в пазарните условия – промяна на пазарни цени на финансовите инструменти, на валутните курсове, на лихвените проценти.

Кредитен риск

Кредитният риск е сведен до минимум, тъй като дружеството е в процес на изграждане на инвестиционния проект и не генерира приходи.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произхожда от времевата структура на паричните потоци от активите и пасивите.


Ехуд Гат




Моше Ронен Ашкенази

Изпълнителени директори

20.01.2014 г.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	Прило- жения	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Приходи от наем		10	8
Друг приход		-	2
Приходи от преоценка	4, 8	245	627
Общо приходи		255	637
Разходи за материали		-	(1)
Разходи за предоставени услуги	5	(146)	(155)
Други разходи	6	(264)	(231)
Общо разходи		(410)	(387)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(155)	250
Финансови разходи, нетно	7	(2,730)	(2,459)
Финансов резултат преди данъци		(2,885)	(2,209)
Отсрочени данъци	16	(24)	(63)
Финансов резултат след данъци		(2,909)	(2,272)
Друг всеобхватен доход		-	-
Пълен всеобхватен доход		(2,909)	(2,272)

Дата на съставяне: 20.01.2014 г.

Бележките от 1 до 19 представляват неразделна част от тези финансови отчети.

Ехуд Гдаляху Гат

Изпълнителен директор

Румен Лясков
Съставител

Одитор:
БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

15-03-14



Моше Ронен Ашкенази

Изпълнителен директор

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2013 г.

	<i>Прило- жения</i>	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	42,141	41,896
Отсрочен данъчен актив	16	56	80
Общо нетекущи активи		42,197	41,976
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	10	-	29
Друки текущи активи	9	7	20
Общо текущи активи		7	49
СУМА НА АКТИВИТЕ		42,204	42,025
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал			
Основен капитал	11	24,050	24,050
Натрупана загуба		(16,058)	(13,786)
Текущ резултат	17	(2,909)	(2,272)
Сума на собствения капитал		5,083	7,992
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани лица	12.1	4,506	3,853
Общо нетекущи задължения		4,506	3,853
Текущи задължения			
Задължения към банки	13	31,381	29,337
Задължения към доставчици	14	44	3
Заеми предоставени от свързани лица	12.1	15	-
Задължения към свързани предприятия	12.2	383	308
Задължения за данъци	15	792	532
Общо текущи задължения		32,615	30,180
СУМА НА ПАСИВИТЕ		42,204	41,025

Дата на съставяне: 20.01.2014 г.

Бележките от 1 до 19 представляват неразделна част от тези финансови отчети.

Ехунд Гдддддд Гдт
 Изпълнителен директор

Моше Ронен Ашкенази
 Изпълнителен директор

Румен Лясков
 Съставител

Одитор:
 БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

25-03-14

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, приключващ на 31 декември 2013 г.

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ:		
Постъпления от клиенти	13	5
Платени суми на доставчици	(45)	(105)
Покупка на инвестиционни имоти	-	(47)
Платени суми за данъци	-	(72)
Възстановени данъци	27	37
Други парични потоци от основна дейност	-	(18)
Постъпления от други дебитори	-	12
Нетен паричен поток от основна дейност	(5)	(188)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ:	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци от получени заеми	524	1,633
Плащания по кредити и лихви	(541)	(1,934)
Други парични потоци от финансовата дейност	9	470
Нетен паричен поток от финансовата дейност	(24)	169
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	(29)	(19)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	29	48
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	10	29

Дата на съставяне: 20.01.2014 г.

Бележките от 1 до 19 представляват неразделна част от тези финансови отчети.

Ехунд Гдаляху Гат
Изпълнителен директор

Румен Лясков
Съставител

Одитор:
БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

25-03-14

Моше Ронен Ашкенази
Изпълнителен директор

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода, приключващ на 31 декември 2013 г.

	BGN'000			
	Основен капитал	Печалби	Загуби	Общо
Състояние към 31 декември 2011	50	-	(13,786)	(13,736)
Увеличение на собствения капитал	24,000	-		24,000
Финансов резултат за годината		-	(2,272)	(2,272)
Състояние към 31 декември 2012	24,050	-	(16,058)	7,992
Финансов резултат за годината	-	-	(2,909)	(2,909)
Състояние към 31 декември 2013	24,050	-	(18,967)	5,083

Дата на съставяне: 20.01.2014 г.

Бележките от 1 до 19 представляват неразделна част от тези финансови отчети.

Ехунд Гдаляху Гат
Изпълнителен директор

Моше Ронен Ашкенази
Изпълнителен директор

Румен Лясков
Съставител

Одитор:
БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

25-03-14

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31.12.2013 г.

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е регистрирано през ноември 2007 г. съгласно решение N 9584 от 16.11.2007 г. на Пловдивски окръжен съд по ф. д. 4978/2007 г.

Основният предмет на дейност е търговия и инвестиции в недвижими имоти, строителна дейност, рекламна, издателска, маркетингова и туристическа дейност, внос и износ на стоки, представителство и посредничество, продажба на стоки и услуги.

Седалището и адресът на управление е Република България, град Пловдив, ул. „Алцеко” № 16.

Дружеството е с основен капитал 24,050,000 лв.

Акционери в дружеството към 31.12.2013 г. са: Албис Ритейл Холдингс БВ и Г-Нидерланс БВ, дружества, регистрирани в Холандия.

Органи на управление на дружеството са:

- Общо събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

Към 31.12.2013 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

- Моше Ронен Ашкенази, гражданин на Израел
- Тали Симон на Израел
- Ехуд Гат, гражданин на Израел
- Диана Илиева Илиева, гражданин на България.

Дружеството се представлява от изпълнителните директори Моше Ронен Ашкенази и Ехуд Гат - заедно.

Няма открити клонове и представителства.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Финансовите отчети са съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2013 г.), освен ако не е посочено друго.

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

НОВИ СТАНДАРТИ, РАЗЯСНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ В СИЛА ОТ 1 ЯНУАРИ 2013 ГОДИНА

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - изменения относно хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за прилаганите за първи път МСФО, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

- Изменения в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (издадени на 13 март 2012 година) - Правителствени заеми, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 4 март 2013 г., публикуван в ОВ на 5 март 2013 г.

Изменението дава насоки как да се отчитат правителствените заеми с лихва по-ниска от пазарните нива при изготвянето на първия отчет по МСФО. То също добавя освобождаване от ретроспективно прилагане в съответствие с изискването на МСС 20.

- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

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 13 Оценяване на справедлива стойност, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

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.

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера в друг всеобхватен доход – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г., публикуван в ОВ на 6 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Елементи, които не се прекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от елементи, които ще се прекласифицират, напр.

отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят елементите 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.

- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

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. За 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. Изменението 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 ПКР 21 Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи е отменено.

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите на персонала при напускане, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г., публикуван в ОВ на 6 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 прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

- Изменения на различни стандарти (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34), произтичащи от Годишни подобрения 2009 - 2011 г. (издадени на 17 май 2012 година), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приети от ЕС на 27 март 2013 г., публикувани в ОВ на 28 март 2013 г.

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 консолидиран 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 консолидиран финансов отчет.

- КРМСФО 20 Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на открита мина, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Пояснението изисква съществуващи капитализираните разходи за отстраняване на повърхностния слой да бъдат рекласифицирани като компонент на актива, за който се отнася дейността по отстраняване на повърхностния слой. Ако няма разграничима част от рудното поле, към която този компонент може да бъде отнесен директно, той се признава в неразпределената печалба.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но все още не са в сила

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

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.

- МСФО 11 Съвместни ангажименти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 11 Съвместни ангажименти замества МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

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.

- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

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 2011 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 Съвместни ангажименти.

- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: представяне - нетиране на финансови активи и финансови пасиви, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

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.

- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Търсеният ефект от изменението е да се намалят обстоятелствата, при които възстановимата стойност на активи или групи активи генериращи парични потоци се изисква да бъде оповестена, да се изяснят изискваните оповестявания и да се представи изричното изискване да се оповестява дисконтовия процент, който се използва при определяне на обезценката (или нейното възстановяване), където възстановимата стойност (базирана на справедлива стойност минус разходите при отписване) е определена чрез използването на техника на настоящата стойност.

- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Според измененията няма да бъде необходимо да се преустанови счетоводното отчитане при хеджиране, ако хеджиран дериватив е бил новиран, при условие че определени критерии са удовлетворени. Новацията индикира събитие, при което първоначалните страни по дериватив са съгласни, че един или повече клирингови контрагенти заменят първоначалния контрагент, за да станат те новите контрагенти на всяка от страните. За да има полза от изменените насоки, новацията на централен контрагент трябва да е в резултат на закони и правила или от въвеждането на закони и правила.

- Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване (издадени на 28 юни 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 4 април 2013 г., публикувани в ОВ на 5 април 2013 г.

Целта на измененията е да се предостави допълнително облекчение при преминаването към МСФО 10, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, чрез „ограничаване на изискването да бъде предоставяна коригирана сравнителна информация само за предходния сравнителен период“. Също така, бяха направени изменения на МСФО 11 и МСФО 12, за да се елиминира изискването да бъде предоставяна сравнителна информация за периоди, предхождащи предходния период.

- Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване и МСС 27 Индивидуални финансови отчети - отнасят се за инвестиционните предприятия (издадени на 31 октомври 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 20 ноември 2013 г., публикувани в ОВ на 21 ноември 2013 г.

Измененията определят изискванията за това, дадено дружество да бъде оценено като „инвестиционно дружество“. Ако дадено дружество отговаря на дефиницията за инвестиционно дружество, не е позволено то да консолидира дъщерните си дружества и от него се изисква да измерва инвестициите си в тези дъщерни предприятия по справедлива стойност през печалба и загуба. Въпреки това от инвестиционното дружество все още ще се изисква да консолидира дъщерно дружество, когато дъщерното дружество извършва услуги, които се отнасят към инвестиционните дейности извършвани от инвестиционното дружество.

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС:

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети пред вид от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 12 ноември 2009 г.) и Допълнения към МСФО 9 и МСФО 7 Задължителна дата на влизане в сила и оповестявания за преминаването (издадени на 16 декември 2011 г.), в сила от 1 януари 2015 г.; Отчитане на хеджирането и изменения на МСФО 9, МСФО 7 and МСС 39 (издадени на 19 ноември 2013 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“ до края на 2010 г. 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 следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

- Изменение в МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издадени на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 януари 2014. г.; все още не е прието от ЕС

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени в официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 - 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 година), в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване” и „пазарно условие” и добавя дефиниции за „условие за резултат” и „условие за отработен трудов стаж” (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване”).

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките, направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят равнение на общата сума на активите на отчетните сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност изяснява, че с публикуването на МСФО 13 и с изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахната възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без определен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от липсата на дисконтиране не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, brutната балансова (отчетна) стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което осигурява услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, brutната балансова (отчетна) стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Годишни подобрения 2011 - 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 година), в сила от 1 юли 2013 г., все още не са приети от ЕС

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че дружествата в първия си финансов отчет по МСФО имат избор между прилагането на съществуващ и в действие МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който не е все още задължително в действие, при положение че новият или ревизираният МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите, покрити от първия финансов отчет, съставен съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13 включва всички договори, отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване или МСФО 9 Финансови инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес комбинации, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 Май 2013), в сила от 1 януари 2014 г., все още не е прието от ЕС

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог, наложен от правителство, както за налози, отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, така и за тези, за които моментът и сумата на налога са несигурни. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от правителство (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения, възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизащи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда“ и принципа за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на база принципа на действащо предприятие.

СЧЕТОВОДНА КОНВЕНЦИЯ

Настоящият финансов отчет е изготвен на база историческа цена.

ОТЧЕТНА ВАЛУТА

Съгласно изискванията на българското законодателство счетоводните регистри са изготвени в лева.

Данните във финансовите отчети са в хиляди лева.

Към 31.12.2013 г. фиксингът на някои валути към българския лев е както следва:

Валута	31.12.2013 г.
1 EUR	1.95583 лева

РАЗХОДИ ПО ОБСЛУЖВАНЕ НА КРЕДИТИ

Разходите по обслужване на кредити, придобити в процес на изграждане на който и да е отговарящ актив се капитализират за периода, нужен за довършването и подготвянето на актива за употреба. Други разходи по обслужване на кредити се отчитат като текущ разход.

По времето на отчетния период, компанията не е влязла в разходи по обслужване на кредити, които са обект на капитализация.

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща разходите по сделката.

След първоначалното признаване, инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарното състояние към датата на баланса.

Печалбите или загубите, произтичащи от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти се включват в отчета за доходите в периода, в която възникнат.

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните потоци включват входящите и изходящите потоци от пари и парични еквиваленти, които са пари - налични в брой и по сметки.

Отчетът за паричните потоци представя паричните потоци по оперативни, инвестиционни и финансови дейности.

Паричните потоци от оперативната дейност се извличат главно от главните приходоносни дейности на дружеството и са резултат от сделки и други събития, които се включват при определянето на нетната печалба или загуба.

Паричните потоци, възникващи от инвестиционната дейност представляват размера на разходите, направени за ресурси, предназначени да генерират бъдещ приход и парични потоци.

Паричните потоци, произтичащи от финансовата дейност се използват при прогнозирането на сумите от бъдещите парични потоци, които представляват вземания на институциите, които са предоставили капитал на предприятието.

Дружеството отчита паричните потоци, като използва прекия метод, при който се отразяват главните категории от брутни парични приходи и брутни парични плащания.

Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска народна банка към 31.12.2013 г.

Паричните потоци, произтичащи от сделки в чуждестранна валута се отчитат във валутата, използвана за счетоводството на дружеството, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на отчетната валута към чуждестранната валута на датата на паричния поток.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задълженията са текущи и нетекущи.

Текущите задължения са към свързани лица, банки, доставчици и клиенти.

При първоначалното признаване на финансов пасив предприятието го оценява по себестойност, която е справедливата стойност на полученото за него насрещно възмездяване.

Справедливата стойност на полученото насрещно възмездяване се определя по принцип съобразно продажната цена или други пазарни цени.

Справедливата стойност може да бъде надеждно оценена, ако:

- съществува активен пазар на съответните финансови инструменти;
- ако вероятностите за различните оценки в рамките на обхвата могат да бъдат разумно определени и използвани за приблизително оценяване на справедливата стойност.

ОТЧИТАНЕ НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Приходите и разходите се отчитат в момента на възникване, независимо от момента на получаване на документа или плащането в брой или други парични еквиваленти. Осчетоводяването се извършва, като се спазва правилото за причинно-следствена връзка между приходите и разходите.

Финансовите приходи и разходи представляват: приходи от лихви, разходи за лихви, банкови такси и разлики от курсове в чуждестранна валута (които се представят нетно).

ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ РЕШЕНИЯ, ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ

Изготвянето на финансовите отчети на компанията изисква вземането на решения, оценки и предположения, които засягат представените доходи, разходи, активи и задължения, и оповестяването на условни задължения към датата на изготвяне на финансовите отчети. Въземайки, несигурността в тези предположения и оценки може да доведе до резултати, които се нуждаят от съществени корекции в отчетната стойност на активите или задълженията в бъдеще.

ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ

- ✓ Оценка по справедлива стойност – дружеството притежава инвестиционни имоти, които се оценяват и оповестяват по справедлива стойност (бел. 10). Входящите данни за определяне на справедливата стойност, използвани при методите за оценка, се категоризират в различни нива, според това, доколко са наблюдаеми:

- ✓ Ниво 1: Котиран (некоригиран) цена за идентични позиции на активен пазар;
- ✓ Ниво 2: Входящи данни, различни от котираните цени включени в ниво 1, които са достъпни за наблюдение пряко или косвено;
- ✓ Ниво 3: Ненаблюдаеми входящи данни;

Класифицирането на отделна позиция съгласно горепосочените нива се базира на най-ниското ниво на използваните входящи данни, което има значителен ефект върху определянето на справедливата стойност. Преминването на позиции от едно ниво в друго се признава в периода на възникване.

Инвестиционни имоти

Предприятието използва оценка изготвена от независим оценител, за да определи справедливата стойност на инвестиционния имот. Тази оценка е основана на презумцията за бъдещи наемни приходи, предвижда разходи за поддръжка, бъдещи разходи за развитие на

проекта, които бъдещи парични потоци са дисконтирани с подходящия дисконтов фактор. Независимият оценител се основава на обективни факти за пазарната цена на подобни имоти.

Пазарът на недвижими имоти е в застои последните години, основно поради стесненото предлагане на кредити или където тези кредити са налични, поради повишените разходи за обслужване им.

Липсата на сравними пазарни операции води до по-съществено значение на професионалната оценка на независимия оценител. Промяна в основните предположения би могла да доведе до съществена промяна в представената справедлива стойност.

Повече информация във връзка с оценката на инвестиционния имот е представена в бележка 8.

4. ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ) ОТ ПРЕОЦЕНКА

	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Преоценка на инвестиционен имот	245	627
Общо	245	627

5. РАЗХОДИ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ

	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Услуги, предоставени по управление на проект	63	63
Разходи за охрана	36	36
Консултантски услуги/правни, счетоводни и др.	25	30
Разходи за електричество	12	10
Одит	9	11
Застраховки	-	1
	1	4
Общо	146	155

6. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Такса смет	139	148
Данък върху недвижимите имоти	77	65
Други разходи	48	18
Общо	264	231

7. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ, НЕТНО

	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Разходи за лихви по заеми от банки	2,584	1,933
Разходи за лихви по заеми от собственици	139	524
Други финансови разходи	7	2
Общо	2,730	2,459

8. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционният имот представлява земя, върху която предстои да бъде изграден търговски център. В стойността на земята са включени и няколко сгради, които предстои да бъдат разрушени. Имотът е с обща площ от 52,162 кв. м. и се намира в град Пловдив, ул. Дунав I. Придобит е с нотариален акт от 07.04.2008 г., а въвод на владение е извършен на 07.04.2009 г.

На 31.12.2013 е направена оценка на инвестиционния имот от независим оценител. Справедливата стойност на имота възлиза на 42,141 хил. лв.

Инвестиционният имот е заложен като обезпечение на заем, получен от Уникредит Булбанк (Приложение 13).

Пловдив Ритейл Център АД е страна по предварителен договор с Дилтур ЕООД (собственик на съседен имот с площ 7 200 кв. м.), според който договор, имотът притежаван от Дилтур ЕООД следва да бъде обединен с имота, притежаван от Пловдив Ритейл Център в един съвместно притежаван урегулиран поземлен имот, след което следва да бъдат предприети необходимите действия, така че Дилтур да стане единствен собственик на малък имот на бул. Дунав (част от формално притежавания от Пловдив Ритейл Център имот), а Пловдив Ритейл Център следва да придобие имота на Дилтур. В допълнение Пловдив Ритейл Център трябва да изгради административна сграда в имота на Дилтур с обща площ от 10 000 кв. М, в едно със земята. Като гаранция за това задължение, Пловдив Ритейл Център следва да предостави банкова гаранция в името на Дилтур в размер на 1,5 млн. лв.

Към настоящия момент новият подробен устройствен план на имотите е готов. Според него съществува един обединен имот и един по-малък имот, който следва да стане собственост на Дилтур. Пловдив Ритейл Център и Дилтур са подписали нотариален акт, който установява съвместната собственост върху обединения имот. В последствие двете дружества следва да подпишат нотариален акт за замяната – Дилтур да прехвърли на Пловдив Ритейл Център своята част от съвместно притежавания имот, а в замяна Пловдив Ритейл Център да прехвърли собствеността на малък имот на бул. Дунав. В допълнение на същия нотариален акт, Пловдив Ритейл Център следва да поеме задължението за изграждане на гореописаната сграда и в същия ден да предостави банковата гаранция.

	(хил. лв.)	
	Инвестиционни имоти	Общо
Отчетна стойност		
Към 01.01.2013	41,896	41,896
Придобити	-	-
Изписани	-	-
Преоценка	245	245
Към 31.12.2013	42,141	42,141

	Инвестиционни имоти	Общо
Отчетна стойност		
Към 01.01.2012	41,230	41,230
Придобити	39	39
Изписани	-	-
Обезценка	627	627
Към 31.12.2012	41,896	41,896

През отчетния период има промяна в справедливата стойност на имота, в размер на 245 хил. лв., която промяна е призната като приход в Отчета за всеобхватния доход.

Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност към 31 декември 2013 година и 31 декември 2012 година е извършена от независими външни оценители от Явлена Импакт с подходяща квалификация и дългогодишен опит в оценяването на подобни имоти. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като повтаряща се оценка по справедлива стойност в ниво 3. Връзката между методите за оценка и съществените ненаблюдаеми входящи данни и между ключовите ненаблюдаеми входящи данни и справедливата стойност е посочена по-долу:

Техники за оценка	Съществени ненаблюдаеми входящи данни	Връзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедливата стойност
- Метод на пазарните аналози за недвижимите имоти – земи, подобрения върху тях и сгради) и метод на Негели за определяне процентното участие на земята; - Метод на разходите (на възпроизводителната стойност) за съоръженията	Пазарни аналози с офертни цени; усреднени офертни цени, към които са приложени корекционни коефициенти между 0.50 до 2.90 за различните позиции и допълнителен отбив от 10% за всички позиции.	При значително по-високи или по-ниски офертни цени на пазарните аналози справедливата стойност на недвижимите имоти ще се увеличи или намали.

9. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ И ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
ДДС за възстановяване	6	6
Застраховка	1	3
Други текущи активи	-	11
Общо	7	20

Дружеството има вземане за ДДС в размер на 6 хил. лв. към края на месец декември 2013 г., (2012 – 6 хил.лв.)

Във връзка със сключения договор за инвестиционен кредит с Уникредит Булбанк АД /бел. 13/ дружеството е учредило първи по ред залог върху всички настоящи и бъдещи вземания от парични средства по всички свои банкови сметки, открити при банката.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Разплащателни сметки	-	29
- в лева	-	2
- във валута	-	27
Общо	-	29

11. РЕГИСТРИРАН КАПИТАЛ

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Основен капитал	24,050	24,050
Общо	24,050	24,050

На 24.04.2012 общото събрание на акционерите взема решение заувеличаване на записания капитал с 24,000 хил. лв., чрез непарична вноска, която представлява вземане.

Капиталът на дружеството е в размер на 24,050 хил. лв., разпределен в 24,050,000 броя акции с номинална стойност 1 лв. едната. Към 31.12.2013 г. капиталът е изцяло внесен.

12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

12.1. Получени заеми

През 2008 г. дружеството е сключило договор за заем с Албис Ритейл Холдинг БВ в размер на 606,000 EUR.

Основните компоненти на договора са следните:

Главница	606 хил. EUR /1,185 хил. лв./
Лихва	6,65%
Срок	-

През 2008 г. дружеството е сключило договор за заем с Г-Нидерландс БВ в размер на 495,000 EUR.

Основните компоненти на договора са следните:

Главница	495 хил. EUR /968 хил. лв./
Лихва	6,65%
Срок	-

ПЛОВДИВ РИТЕЙЛ СЕНТЪР АД

Към 31.12.2013 г. задълженията на дружеството по получените заеми са както следва:

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Албис Ритейл Холдинг БВ	2,216	1,838
в т.ч.		
- главница	1,185	880
- дългосрочна част	1,185	880
- лихва	1,031	958
Г-Нидерландс БВ	2,290	2,015
в т.ч.		
- главница	968	753
- дългосрочна част	968	753
- лихва	1,322	1,262
Общо	4,506	3,853

Лихвата е дължима при погасяване на главницата.

През 2013 г. дружеството е реализирало разходи за лихви по получени кредити както следва:

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Албис Ритейл Холдинг БВ	76	261
Г-Нидерландс БВ	63	263
Общо	139	524

На 17.01.2013 е подписан договор за заем между Г-България ЕАД и Пловдив Ритейл Сентър, за сумата от 15 хил. лв.

Към 31.12.2013 задълженията по договора за заем са:

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Г-България ЕАД	15	-
- главница	15	-
Общо	15	-

12.2. Търговски взаимоотношения

Към 31.12.2013 г. дружеството има задължения във връзка със сделки със свързани лица както следва:

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Задължения към Г-България ЕАД – управление на проект	383	308
Общо	383	308

През 2013 г. дружеството е реализирало разходи във връзка със сделки със свързани лица както следва:

	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Разходи за управление на проект	63	63
Общо	63	63

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ БАНКИ

На 04.04.2008 г. между Пловдив Ритейл Сентър АД и Уникредит Булбанк АД е сключен договор за инвестиционен и оборотен кредит.

На 02.10.2009 г. е подписан анекс, с който срокът на договора се удължава до 30.10.2013 г. и лихвата е предоговорена.

В допълнение на залога дружеството се задължава да депозира в собствена сметка в банката сума, равняваща се на едно тримесечно лихвено плащане. Към 31.12.2013 сумата е 241 хил. евро. или 472 хил. лв.

Към 31.12.2013 г. основните компоненти на договора за инвестиционен кредит са следните:

Цел	Инвестиционно финансиране
Главница	29,337 хил. лв. /15,000 хил. евро/
Лихва	3 месечен EUROBOR + 5.5%
Срок на усвояване	30.04.2008
Срок на договора	28.07.2013

Към 31.12.2013 г. дружеството има задължения по този кредит както следва:

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Задължения към финансови институции	31,381	29,337
- текуща част	29,337	29,337
- лихва	2,044	
Общо	31,381	29,337

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Доставчици в лева	43	2
Доставчици във валута	1	1
Общо	44	3

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Данък върху недвижимите имоти	142	65
Такса смет	287	148
Данък при източника върху	327	319
- лихва по заем от Албис Ритейл Холдинг БВ (1,901 хил. лв.)	163	159
- лихва по заем от Г-Нидерландс БВ (1,919 хил. лв.)	164	160
Лихви по дължими данъци	36	-
Общо	792	532

16. ДАНЪЦИ

Финансовият резултат към 31.12.2013 г. е загуба в размер на 2,909 хил. лв:

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба/Загуба преди данъци	(2,885)	(2,209)
Увеличения на финансовия резултат	186	356
Намаления на финансовия резултат	(245)	627
Финансов резултат след данъчно преобразуване - загуба	(2,944)	(2,480)
Отсрочен данъчен актив /пасив	(24)	63
Печалба/Загуба след данъци	(2,909)	(2,272)

През 2013 година за данъчни цели, дружеството признава загуба в размер на 2,909 хил. лв.

Ръководството на дружеството анализира възможността, Дружеството да продължи поддържането на своите операции в обозримо бъдеще и установи, че към настоящия момент това зависи от активната подкрепа на акционерите. Акционерите ще продължат да оказват финансова помощ на Дружеството ако и колкото е необходимо.

Ръководството на дружеството вярва че Дружеството ще продължи своята дейност като действащо предприятие в обозримо бъдеще и ще има възможност да погаси своите задължения в ежедневната си работа без необходимостта да реализира съществена част от активите си или да предприема други действия.

Отсрочените данъци върху печалбата са свързани със следните обекти:

	31.12.2013		31.12.2012	
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
	Временна разлика	Данък	Временна разлика	Данък
Салдо на отсрочени данъци на 1 януари		80		143
Временна разлика		-		-
Общо активи отсрочени данъци:				
Преоценка на инвестиционен имот	245	24	627	63
Общо пасиви отсрочени данъци:		24		63
Нетно салдо на отсрочени данъци /актив/		56		80

Върху данъчната загуба след преобразуване и върху разходите за лихви по кредити от съдружниците не са начислени отсрочени данъци, тъй като дружеството няма достатъчна сигурност, че ще реализира достатъчно печалби, в резултат на които може да настъпи обратното им проявление.

Ако все пак дружеството реализира печалби през следващите пет години, то би ползвало следните намаления на печалбата за данъчни цели:

- за 2009 г.
 - загуба след данъчно преобразуване – 1,692 хил. лв.;
 - начислени лихви по заеми от свързани лица – 1,046 хил. лв.;

Тези намаления могат да се ползват за периода до 2014 г. включително.

- за 2010 г.
 - загуба след данъчно преобразуване – 4,996 хил. лв.;

Тези намаления могат да се ползват за периода до 2016 г. включително.

- за 2011 г.
 - загуба след данъчно преобразуване – 1,148 хил. лв.;
 - начислени лихви по заеми от свързани лица – 908 хил. лв.;

Тези намаления могат да се ползват за периода до 2017 г. включително.

- за 2012 г.
 - загуба след данъчно преобразуване – 2,480 хил. лв.;
 - начислени лихви по заеми от свързани лица – 522 хил. лв.;

- за 2013 г.
 - загуба след данъчно преобразуване – 2,962 хил. лв.;
 - начислени лихви по заеми от свързани лица – 139 хил. лв.;

Тези намаления могат да се ползват за периода до 2018 г. включително.

При ефективна ставка на корпоративния данък 10% за 2013 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва е 2,962 хил. лв., които представляват загуба след данъчно преобразуване.

17. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Дружеството, посредством своите операции е изложен на следните финансови рискове:

- кредитен риск,
- пазарен риск,
- валутен риск,
- ликвиден риск.

Дружеството е изправено пред риск, възникнал от използването на финансови инструменти. Това приложение описва целите, политиките и процесите за управление на риска на Дружеството, както и методите за оценка му. Допълнителна информация във връзка с тези рискове е представена във финансовия отчет.

Няма съществени промени в излагането на риск породен от финасовите иструменти, както и в целите, политиките и процесите за управление на тези рискове, в сравнение с предходни периоди , освен ако друго не е упоменато изрично.

Основни финансови инструменти

Основните финансови инструменти използвани от Дружеството, които пораждат риск свързан с финансови инструменти са:

- Търговски и други вземания
- Парични средства и парични еквиваленти
- Търговски и други задължения
- Заеми от банки
- Заеми от свързани предприятия

Описание на притежаваните финансовите инструменти по категории е представена по-долу:

Финансови активи

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Парични средства и парични еквиваленти	-	29
Търговски и други вземания	7	20
Общо	7	49

Финансови пасиви

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Търговски и други задължения	1,219	843
Заеми от свързани лица	4,521	3,853
Заеми от банки	31,381	29,337
Общо	37,121	34,033

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът от финансови загуби на Дружеството, в случай че даден контрагент изпадне в невъзможност да изпълни договорените си задължения. Кредитният риск е сведен до минимум, тъй като дружеството е в процес на изграждане на инвестиционния проект и не генерира приходи.

Финансови активи

	31.12.2013		31.12.2012	
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
	Балансова стойност	Максимален риск	Балансова стойност	Максимален риск
Парични средства и парични еквиваленти	-	-	29	29
Търговски и други вземания	7	7	20	20
Общо	7	7	49	49

Пазарен риск

Пазарен риск възниква от използваните от Дружеството финансови активи, които са лихвоносни, търгуеми или в чуждестранна валута. Това е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци, свързани с финансовите активи, да се колебаят поради промени в лихвените нива (лихвен риск), промяна на валутните курсове (валутен риск), други пазарни колебания (други ценови рискове).

Валутен риск

През годината, Дружеството не е изложено директно на валутен риск, поради факта, че паричните трансакции са деноминирани в Евро, с което българският лев има фиксиран обменен курс.

31.12.2013	BGN	EUR	Общо
Други текущи активи	7	-	7
Парични средства и парични еквиваленти	-	-	-
Общо	7	-	7
Търговски и други задължения	426	1	427
Данъчни задължения	792	-	792
Заеми от свързани лица	-	4,521	4,521
Банкови заеми	-	31,381	31,381
Общо	1,218	35,903	37,121
Нетна валутна позиция	(1,211)	(35,903)	

31.12.2012	BGN	EUR	Общо
Други текущи активи	20	-	20
Парични средства и парични еквиваленти	3	26	29
Общо	23	27	49
Търговски и други задължения	310	1	311
Данъчни задължения	532	-	532
Заеми от свързани лица		3,853	3,853
Банкови заеми		29,337	29,337
Общо	842	33,191	34,033
Нетна валутна позиция	(819)	(33,164)	

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от начина, по който дружеството управлява оборотния капитал, финансовите удръжки и погасяването на главница по дълговите си инструменти. Това е рискът, Дружеството да изпита затруднения при посрещането на финансовите си задължения, когато те падажират.

Политиката на Дружеството е да се подsigури, че винаги разполага с достатъчно парични средства, за да посрещне задълженията си, когато станат дължими. За да постигне тази си цел ръководството анализира паричните си средства (или други активи), за да изпълни очакваните задължения за следващите 45 дни. Дружеството, също така намалява ликвидния си риск чрез използването на фиксирани лихвени нива върху частта на дългосрочните си задължения, това е подробно описано в частта на „Лихвен риск“ описана по-горе.

Таблицата по-долу описва периодите на падеж на договорните задължения (представени са недисконтирани договорени парични потоци) по финансовите пасиви.

31.12.2013	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години
Заеми от свързани лица	-	-	4,506	-
Банкови заеми	31,381	15	-	-
Задължения към доставчици	44	383	-	-
Търговски задължения към свързани лица	792	-	-	-
Общо	32,217	398	4,506	-

31.12.2012	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години
Заеми от свързани лица	-	-	-	3,853
Банкови заеми	-	29,313	-	-
Задължения към доставчици	3	-	-	-
Търговски задължения към свързани лица	-	308	-	-
Общо	3	29,621	-	3,853

Оповестявания за капитала

Под капитал се разбира общия размер на собствения капитал.

Целите на дружеството за поддържане на капитала са:

- Да гарантира способността на дружеството да продължи като действащо предприятие, така че да се осигурят възвръщаемост на акционерите и ползи за други заинтересовани лица, и
- Да предлага адекватна възвръщаемост на акционерите чрез ценообразуване на продуктите и услугите в съответствие с нивото на риска.

Дружеството определя сумата на необходимия капитал пропорционално на риска. Дружеството управлява своята капиталова структура и предприема корекции в съответствие с промените в икономическите условия и рисковите характеристики на съответните активи. С оглед запазване или коригиране на капиталовата структура, дружеството би могло да промени сумата на подлежащите на изплащане дивиденди към акционерите, да върне капитал на акционерите, да издаде нови акции или да продаде активи за намаляване на дълга.

Дружеството управлява капитала си чрез следене на коефициента задължения/капитал (гийринг индекс). Този коефициент се калкулира като нетната стойност на задълженията се раздели на собствения капитал.

Към 31.12.2013 капиталът на дружеството е с 18,967 хил. лв. (2012 г.: 16,058 хил. лв.), по-малко от внесения. Според изискванията на чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон, когато стойността на капитала се понижи под регистрирания капитал, в съответната година акционерите на дружеството следва да вземат мерки да повишат капитала до нивата, които се изискват по Търговския закон. Ръководството на дружеството е взело необходимите мерки да уведоми акционерите на дружеството, така че на следващото общо събрание да се предприенат необходимите мерки.

18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2013 г.

19. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Дата на съставяне: 20.01.2014 г.

Ехуд Гдаляху Гат

Изпълнителен директор

Румен Лясков
Съставител



Моше Ронен Ашкенази

Изпълнителен директор

**ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
НА ПЛОВДИВ РИТЕЙЛ СЕНТЪР АД
ПЛОВДИВ**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Пловдив Ритейл Сентър АД, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, 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

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, 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 бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

База за изразяване на квалифицирано мнение

Дружеството има сключен договор за банков заем със срок на погасяване 28 февруари 2013 г. Към датата на одиторския доклад дружеството няма сключен Анекс за удължаване срока на погасяване на заема /бел. 13/.

Към 31 декември 2013 г. стойността на собствения капитал на дружеството е с 18,967 хил. лв. по-ниска от стойността на регистрирания капитал. Това, в комбинация с други обстоятелства, свързани с предстоящото удължаване на срока на банков кредит, оповестени в бележка 13, показва значителна несигурност по отношение на способността на компанията да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще, без подкрепата на акционерите. Както е оповестено в бележка 17, един от акционерите се е ангажирал да продължи да предоставя финансова помощ на компанията. В допълнение, в случай че стойността на собствения капитал на дружеството е по-ниска от стойността на регистрирания капитал, Търговския закон изисква, че акционерите трябва да предприемат мерки за привеждане на капитала на Дружеството в съответствие с правните изисквания. Както е оповестено в бележка 17, ръководството на компанията е предприело необходимите мерки, за да уведоми акционерите, така че необходимите промени са приети.

Квалифицирано мнение

По наше мнение с изключение на ефекта от въпроса, описан в параграфа База за изразяване на квалифицирано мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Пловдив Ритейл Сентър АД 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 финансови отчети, приети от ЕС.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на доклада за дейността на Пловдив Ритейл Сентър АД към 31 декември 2013 г. относно съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2013 година по отношение на финансовата информация.

София, 25 март 2014 година

БДО България ООД

**Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор**