1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„ЛЮК" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, вписано в Регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с Решение № 1/05.07.2006 г. по ф.д. № 7855/2006 г., парт. № 106182, том 1428, стр. 68. Код по БУЛСТАТ: 175111631.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху тях, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти.

На 23.07.2012 година се провежда Общо събрание на акционерите на „ЛЮК" АДСИЦ, на което е избран нов председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2012г Съветът на директорите е представен от 3 /трима / члена:

- Галина Бисерова Стамболиева – председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Иван Крумов Панов - заместник-председател на Съвета на директорите;
- Петър Христов Колев – независим член на Съвета на директорите.

Към 31.12.2012г „ЛЮК" АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Галина Стамболиева

2.СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

С тази счетоводна политика се цели изготвяните финансови отчети да представят достоверно резултатите и финансовото състояние на предприятието, да отразяват икономическата същност на събитията, както и да дадат информация която е неутрална и безпристрастна, предпазлива и пълна във всички съществени аспекти.

Промени в счетоводната политика се правят само при изменения в

законодателството, промени в счетоводните стандарти или ако промяната ще доведе до по – подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятието.

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на ЛЮК АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2009 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

- За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на новите или ревизирани стандарти и тълкувания, в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2011г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството.

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

Всяка съществена статия се представя отделно в счетоводните отчети. Несъществените суми се окрупняват със сумите от подобен характер и не се нуждаят от отделно представяне.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на

финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.2. Сравнителни данни

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

2.3.Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.00000.

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

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им, като се третират като "финансови приходи/(разходи).

2.4. Приходи и разходи

Приходите в дружеството се признават на база принципите за начисляване и за съпоставимост, до степента, до която стопанските изгоди се

придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването й.

Оценка на приходите - Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвените данъци (данък върху добавената стойност).

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

Предплатените услуги се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи включват разходи за лихви и такси по получени кредити, определени по метода на ефективната лихва.

2.5.Дълготрайни активи и амортизации

Първоначалната оценка на ДМА се извършва по цена на придобиване, (себестойност) доколкото придобиването се осъществява чрез директни покупки от доставчици, образувана от покупната им стойност и допълнителните преки разходи, извършени по придобиването им.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи, независимо от полезния си живот, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

При оценка след първоначалното признаване като актив всеки отделен ДМА се отчита по цена на придобиване (себестойност), намалена с начислените амортизации и загубите от обезценка.

Активи в процес на изграждане се оценяват на база акумулирани разходи, които се отнасят директно към изграждането на съответния актив.

Методи на амортизация

Възприет метод на амортизация за всички дълготрайни активи през 2012 г. е линейния до достигане на остатъчна стойност на всеки актив за

определен срок на ползване и не е променян в сравнение с минали периоди.

Дружеството амортизира дълготрайните си активи по групи както следва:

- Сгради – 25 години;
- Обзавеждане и трайни активи – 6.7 години;
- Компютри – 2 години;
- Автомобили – 4 години;

Определеният срок на годност на имотите, машините, съоръженията и оборудването се преглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира.

Земята не се амортизира, тъй като се приема, че същата има неограничен живот. Дружеството не отчита временно извадени от употреба ДМА през 2012 г.

Последващи разходи

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

Преглед за обезценка

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходите по продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща

стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

2.6. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

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

Провизия за обезценка на търговски вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере сумата по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

2.7.Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват: касови наличности и депозити на виждане – разплащателни и други текущи сметки.

Предприятието изготвя Отчета за паричните потоци по прекия метод чрез получаване на информация за брутните парични постъпления и плащания през отчетния период от счетоводните регистри на предприятието за движение на паричните средства.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС при покупки на дълготрайни активи се представя на реда "Парични потоци, свързани с търговски контрагенти" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- получените лихви по разплащателни сметки са представени в паричните потоци от оперативна дейност;
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност.

2.8. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените услуги.

2.9. Лихвоносни заеми

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. Лихвите за тях се признават в отчета за доходите като финансови разходи през периода на ползване.

2.10.Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в ЛЮК АДСИЦ се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове "Пенсии", фонд "Общо заболяване и майчинство ", фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест", както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксираните по закон проценти и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия), се признават като разход в отчета за приходите и разходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на

съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета.

Доходи при напускане

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) на дружеството работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения при:

- уволнение поради закриване на дружеството или част от него, съкращаване на щата, намаляване на обема на работа или спиране на работа за повече от 15 дни – едно брутно трудово възнаграждение;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест (чл. 325, т. 9 и чл. 327, т.1) – в размер на брутното трудово възнаграждение на работника за срок от два месеца;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер на две брутни месечни работни заплати;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

2.11.Капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена. Всяка промяна в неговия размер се регистрира в Търговския регистър и се отразява счетоводно в промяна на броя или номиналната стойност на акциите.

2.12.Текущи данъци върху печалбата

Разпоредби на ЗКПО регламентират специален ред за данъчно третиране на АДСИЦ по отношение облагането с корпоративен данък. Съгласно тези разпоредби лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък.

2.13. Финансови инструменти

Финансовите активи на дружеството включват заеми (кредити) и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията., с изключение на тези активи, които са по справедлива стойност през печалби и загуби. Последните се признават по справедлива стойност, а преките разходи по транзакцията се признават веднага в отчета за доходите.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от

рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение за получените средства.

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

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

3.Приходи от услуги

Дружеството реализира приходи от стопанска дейност, реализирани изцяло от предоставени услуги на вътрешен пазар. Реализираните приходи от дружеството са от отдадените отделни обекти под наем в търговския и развлекателен център в Шопинг Аутлет Център -гр.Варна.

Период	***2012г.***	***2011г.***
	BGN '000	***BGN '000***
Приходи от наеми	744	1304
Други приходи	-	44
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ПРИХОДИТЕ	744	1348

Поради по-точното представяне на приходите от начислените неустойки за забава на плащанията и неустойки по неизпълнение на клаузи

по договорите за наем с отделните контрагенти, същите са посочени на реда финансови приходи (разходи), нетно в отчета за доходите.

Оперативните приходи и разходи, както и финансовите приходи и разходи се признават в момента на тяхното възникване. Финансовите приходи и разходи се представят нетирано.

4. Разходи за материали

Период	***2012г.***	***2011г.***
	BGN '000	***BGN '000***
Гориво-смазочни материали	-	3
Вода	1	6
Дребно оборудване	-	1
Ел.енергия	267	339
Други материали	8	18
ОБЩА СТОЙНОСТ НА РАЗХОДИТЕ	276	367

5.Разходи за външни услуги

Период	***2012г.***	***2011г.***
	BGN '000	***BGN '000***
Разходи за данъци и такси	132	185
Охрана	4	22
Телефонни услуги	1	3
Разходи за управление	107	164
Разходи за наем на оборудване	8	-
Счетоводни услуги, консултантски услуги и одит	9	9
Юридическо обслужване	7	15
Разходи за ремонтни дейности	-	163
Застраховане	-	3
Други външни услуги	7	30
ОБЩА СТОЙНОСТ НА РАЗХОДИТЕ	275	594