**Акционерно дружество със специална инвестиционна цел**

# " П Р Е М И Е Р  Ф О Н Д "

# Годишен финансов отчет

**КЪМ**
31.12.2008 г.

1.Счетоводен Баланс 2 стр.
2. Отчет за доходите 3 стр.
3. Отчет за промените в собствения капитал 4 стр.
4. Отчет за паричния поток 5 стр.
5. Информация за дружеството 6 стр.
6. Основни положения от счетоводната политика на дружеството 6 стр.
7. Приложения към финансовия отчет 8 стр

## *СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС*

## на „ ПРЕМИЕР ФОНД „ АДСИЦ

към 31.12.2008 год.

| Раздели, групи, статии | 2008 | 2007 |
|---|---|---|
| **В хиляди лева** | | |
| **Дългосрочни активи** | | |
| Инвестиционни имоти | 372 | 372 |
| Финансови активи | 10 | 10 |
| **Общо дългосрочни активи** | **382** | **382** |
| | | |
| **Краткосрочни активи** | | |
| Парични средства | 407 | 445 |
| Незавършено строителство | 31 | |
| Вземания | 23 | 21 |
| Предплатени разходи | | 3 |
| **Общо текущи активи** | **461** | **469** |
| | | |
| **Общо активи:** | **843** | **851** |
| | | |
| **Капитал** | | |
| Основен капитал | 650 | 650 |
| Финансов резултат | 192 | 193 |
| **Общо собствен капитал** | **842** | **843** |
| | | |
| **Текущи задължения** | **1** | **8** |
| | | |
| **Общо пасиви:** | **1** | **8** |
| **Общо собствен капитал и пасиви:** | **843** | **851** |

Балансът следва да се разглежда заедно с приложенията, представляващи неразделна част от финансовият отчет, посочени на страници от 5 до 11
Дата на съставяне : 26.01.2009 год.

Изпълнителен директор : .....
/ Б. Найденов /

Регистриран одитор

0306 Марияна Манолова
Регистриран одитор

Съставител : .....
/ Т. Христова /

"ГАЛИКФИНАНС" ВАРНА ЕООД

Заверил с доклад от 13.03.2009

## *ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ* на

## „ ПРЕМИЕР ФОНД „ АДСИЦ

**за годината ,завършваща на 31.12.2008 год.**

| **Наименование на приходите и разходите** | | **2008** | **2007** |
|---|---|---|---|
| **В хиляди лева** | | | |
| **Разходи за дейността** | | | |
| Разходи за външни услуги | | 48 | 15 |
| Разходи за персонала | | 3 | 3 |
| Други разходи | | 1 | 1 |
| | | | |
| **Приходи от продажби** | | 31 | |
| **Финансови приходи** | | 20 | 15 |
| **Приходи от последващи оценки** | | | 196 |
| | | | |
| **Нетна печалба/(загуба) за периода** | | (1) | 192 |

| | | |
|---|---|---|
| Основен доход на акция | 0.00 | 0.29 |

Основен доход на акция за 2008 година е 0.001 лв.

Отчетът следва да се разглежда заедно с приложенията, представляващи неразделна част от финансовият отчет, посочени на страници от 5 до 11

Дата на съставяне : 26.01.2009 год

Изпълнителен директор : .....
/ Б. Найденов /

Регистриран одитор :

Съставител : .....
/ Г. Христова /

0306 Марияна Манолова Регистриран одитор

"ФИНАНС ВАРНА" ЕООД

Заверил е доклад от 13.03.2009

# *ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ*

## *„ ПРЕМИЕР ФОНД „ АДСИЦ*

**за годината ,завършваща на 31.12.2008 год.**

| Показатели | Основен капитал | Резерви | Печалба/ (загуба) | Общо |
|---|---|---|---|---|
| **В хиляди лева** | | | | |
| **Салдо на 1 януари 2007година** | **650** | | **9** | **659** |
| 1. Финансов резултат за периода | | | 192 | 192 |
| 2. Разпределение на печалбата за дивиденти | | | (8) | (8) |
| **Салдо към 31 декември 2007 година** | **650** | **0** | **193** | **843** |
| **I. Салдо на 1 януари 2008година** | **650** | | **193** | **843** |
| 1. Финансов резултат за периода | | | (1) | **(1)** |
| **Салдо към 31 декември 2008 година** | **650** | **0** | **192** | **842** |

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с приложенията, представляващи неразделна част от финансовият отчет, посочени на страници от 5 до 7.

Дата на съставяне : 26.01.2009 год

Изпълнителен директор : .....
/ Б. Найденов /

Регистриран одитор :

0306 Мариета Манолова
Регистриран одитор

Съставител : .....
/ Г. Христова /

"КАЛИ ФИНАНС" ВАРНА ЕООД

Заверен с доклад от 13.03.2009

## *ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯТ ПОТОК*
## *„ ПРЕМИЕР ФОНД „ АДСИЦ*
### за годината ,завършваща на 31.12.2008 год.

| Наименование на паричните потоци | 2008 | | 2007 |
|---|---|---|---|
| **В хиляди лева** | | | |
| **А. Парични потоци от инвестиционна дейност** | | | |
| 1. Плащания , свързани с инвестционни имоти | | | (32) |
| 2.Постъпления, свързани с инвестционни имоти | | | 195 |
| 3. Плащания, свързани с покупка на инвестиции | (8) | | |
| 4.Получени лихви | 18 | | |
| **Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (А)** | **10** | | **163** |
| **Б. Оперативна дейност** | | | |
| 1. Плащания, свързани с търговски контрагенти | (48) | | (23) |
| 2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения | (4) | | 3 |
| 3. Възстановени данъци | 4 | | 1 |
| **Нетни парични потоци от оперативна дейност (Б)** | **(48)** | | **(19)** |
| | | | |
| **В. Финансова дейност** | | | |
| 2. Изплатени дивиденти | | | (8) |
| 3.Други постъпления/плащания | | | 11 |
| **Нетни парични потоци от финансова дейност (В)** | **0** | | **3** |
| **Г. Изменение на паричните средства през годината (А+Б+В)** | **(38)** | | **147** |
| **Д. Парични средства в началото на периода** | **445** | | **298** |
| **Е. Парични средства в края на периода** | **407** | | **445** |

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с приложенията, представляващи неразделна част от финансовият отчет, посочени на страници от 5 до 1

Изп.Директор : ..... / Б. Найденов /

Дата на съставяне : 26.1.2009 год

Съставител : ..... / Г. Христова /

Регистриран одитор

0306 Мариета Манолова

## 1.Учредяване и регистрация

Дружеството е регистрирано като публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел по фирмено дело 322/2006 г. на Варненски окръжен съд.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дейността на дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.Седалището и адресът на управление на Дружеството е град Варна, ул. Петър Парчевич № 9 .

Обслужващо дружество е Дружеството « Фонд Мениджър « АД.

Банка Депозитар на Дружеството е « Райфайзен Банк « АД.

## 2. Счетоводна политика

### 2. 1. База за изготвяне

Дружеството е приело МСС като първична счетоводна база , поради което настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС издание на Комитета за МСС и приети за приложение от Европейския съюз.

Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими в неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството на дружеството е направило преглед на промените в МСС,които ще влязат в сила по отношение на следващия отчетен период и счита, че тези промени няма да окажат съществено влияние върху избраната от дружеството счетоводна политика, изложена в настоящия финансов отчет.

Настоящия годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност, в съответствие с изискванията на приложимите стандарти. Всички данни са представени в хиляди лева.

### 2.2. Сравнителни данни

Някои от перата в баланса, в отчета за приходи и разходи и в отчета за паричният поток , представени във финансовия отчет за предходната 2007 година, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за текущата 2008 година.

### 2. 3. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Представянето на финансов отчет съгласно Международните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху

отчетените стойности на активите и пасивите, 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. 4. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната , в която то е регистрирано.Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лева . 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 събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден.Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на баланса.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.

Валутата по представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

### 2.5. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове.Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени.Пазарният риск включва валутен риск,лихвен риск и ценови риск . Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата , в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът , че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

#### 2.5.1 Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

## 2.6 Справедлива стойност

Справедливата стойност най- общо представлява сумата,за която един активможе да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделка между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансови активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

## 3 . Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

### 3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционен е имотът, държан с цел увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване.След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват по метода на справедливата стойност, като печалбите и загубите, възникващи от промени в справедливата цена, се признават за периода в който са възникнали.

Като инвестиционен имот в баланса на дружеството е представен поземлен имот с площ 10398 кв.м. в гр. Априлци. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е определило справедливата стойност на имота в размер на 372 хил лв.

### 3.2. Инвестиции в ценни книжа

Ценните книжа, класифицирани като инвестиции, държани до падеж, са представени по себестойност. Като дългосрочни инвестиции са представени притежаваните акции от капитала на обслужващото дружество „Фонд Мениджър" АД в размер на 10 хил. лв

### 3.3 Незавършено строителство

Незавършеното строителство е оценено по стойността на първоначалните основни разходи за идеен проект на обект: жилищна сграда в к.к. Св. Св. Константин и Елена. Строителството в курортния комплекс ще бъде извършено чрез обезщетение на собствениците на парцела от бъдещата разгърната застроена площ.

### 3.4. Вземания

Вземанията са представени по цена на придобиване, намалена със сумите, за които се очаква да не бъдат изплатени. Като вземания са представени предоставен аванс по договор за изготвяне на идеен проект в размер на 20 хил. лв и вземания от бюджета – ДДС в размер на 3 хил. лв която сума към датата на съставяне на настоящия отчет вече е възстановена от НАП –град Варна .

### 3.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касови наличности и салда по банкови сметки. Към края на годината паричните средства са вложени в кредитни институции като депозит.

### 3.6. Акционерен капитал

Основният капитал е представен в баланса по неговата номинална стойност, която съответства на актуалната му съдебна регистрация - 650 000 лева и е разпределен в 650 000 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност по 1 лев всяка. Акционери в дружеството са :

| Акционери : | %-тно участие : | брой акции: |
|---|---|---|
| Борислав Найденов –пряко и чрез свърз.лица | 27.59 | 179 317 |
| ЦКБ Сила | 9.20 | 59 800 |
| Експрес Гаранцион ООД | 7.62 | 49 500 |
| Унишип ЕООД | 7.31 | 47 500 |
| Силвия Николова | 7.08 | 46 000 |
| Виа Ойл ЕООД-пряко и чрез свърз.лица | 7.05 | 45 832 |
| УПФ Съгласие АД | 6.15 | 40 000 |
| Милчо Близнаков | 5.34 | 34 720 |
| Други физически и юридически лица | 22.66 | 147 331 |
| | 100 | 650 000 |

### 3.7. Краткосрочни задължения

Като краткосрочни задължения са представени 2 хил лв към обслужващото дружество- Фонд Мениджър АД , които към датата на съставяне на настоящия финансов отчет , вече са изплатени.

### 3.8. Признаване на приходите и разходите

Приходите от дейността и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискванията за причинна и следствена връзка между тях.

Основните приходи са формирани от лихви по депозити в размер на 20 хил. лв

В отчета за доходите са включени следните разходи :

| в хил лв : | 2008 год. | 2007 год. |
|---|---|---|
| 1. Разходи за услуги | 18 | 15 |

| | | |
|---|---|---|
| в т.ч. : | | |
| - такси към БФБ, КФН, ЦД | 3 | 2 |
| - публикации в ДВ и др.медии,реклама | 1 | 1 |
| - обслужващо дружество, счет.обслужване | 5 | 5 |
| - наем офис | 6 | 5 |
| - одит | 1 | 1 |
| - представителни разходи | 1 | 1 |
| - други | 1 | - |

| Разходи за персонала | | 2008 год. | 2007 год. |
|---|---|---|---|
| | в хил. лв | 3 | 3 |
| в т.ч : | | | |
| - за възнаграждения | | 2 | 2 |
| - за осигуровки | | 1 | 1 |

В разходите за персонала не са начислени сумите, дължими на членовете на Съвета на директорите съгласно устава на дружеството, в размер на 2 % от положителния финансов резултат за годината, но не по-малко от 2 400 лв, както и удвоения размер на сумата на Изпълнителния директор.

**4. Изменение в прилаганата счетоводна политика**

През годината не са извършвани промени в прилаганата счетоводна политика в сравнение с предходния отчетен период

**5. Данъци върху печалбата**

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно закона за корпоративното подоходно облагане в сила за 2008 год. инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък.

**6. Финансов резултат**

Отчетен резултат за периода – загуба от 1 246 лв.

**7. Доходи на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно –претеглния брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно претеглен брой обикновени акции :

| в хил. лв | 2008 г. | 2007 г. |
|---|---|---|
| Издадени обикновени акции към 01.01. | 650 | 650 |
| Акции, издадени през годината | - | - |
| Брой обикновени акции към 31.12. | 650 | 650 |
| Средно претеглен брой акции към 31.12 | 650 | 650 |

Загуба / за 2008 год / , печалба / за 2007 год / припадаща се на притежателите на обикновени акции :

| хил. лв | 2008 г. | 2007 г. |
|---|---|---|
| Нетен резултат за периода | - 1 | 192 |
| Нетна загуба / печалба припадаща се на притежателите на обикновени акции | 0.00 | 0.29 |

**8 . Оповестяване на свързаните лица и сделки с тях**

През периода са осъществени сделки със обслужващото дружество- „Фонд Мениджър"АД гр.Варна, което е свързано лице.По сделките няма необичайни условия и отклонения в пазарните цени.

**9. Събития след датата на отчета.**

Между датата на отчета - 31.12.2008 и датата на одобряването му не са настъпили важни събития които да подлежат на оповестяване, както и коригиращи събития.