ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2014 година

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 1

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 2

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 3

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 6
3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ 7
4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 17
5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 17
6. ДОХОДИ ОТ ДРУГИ ИНВЕСТИЦИИ 17
7. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА 18
8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 18
9. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 18
10. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 19
11. ДРУГИ РАЗХОДИ 19
12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО 19
13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 20
14. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ 27
15. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 28
16. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ 28
17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 28
18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 29
19. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ 29
20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ 29
21. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 30
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 30
23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ 31
24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 31
25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 32
26 . ДОХОД ОТ АКЦИЯ 36

Име на дружеството:	**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ**
Съвет на директорите:	**Любомир Марков** **Светослав Кьосев** **Победа АД** **Делта Фуд ООД**
Изпълнителен директор:	**Светослав Кьосев**
Финансов директор:	**Тодор Стоянов**
Съставител:	**Универс Консулт ООД**
Адрес на управление:	**гр.София** **ул. Антим I №14**
Адвокати:	**Петър Сяров** **Мариета Трошева**
Обслужващи банки:	**Райфайзенбанк АД** **Банка ДСК АД** **ОББ АД**
Дата на съставяне:	**24.03.2015 г.**
Одитори:	**Мариела Кондова, регистриран одитор**

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за 2014 г.

	Приложения	**2014**	**2013**
		BGN '000	**BGN '000**
Приходи от инвестиционни имоти	4	513	2 830
Разходи от инвестиционни имоти	5	(225)	(2 538)
Доходи от други инвестии	6	-	9
Загуба от инвестиции		**288**	**301**
Други приходи от дейността	7	175	320
Разходи за външни услуги	8	(380)	(402)
Разходи за персонал	9	(281)	(301)
Разходи за материали	10	(29)	(71)
Разходи за амортизация	14	(13)	(17)
Други разходи	11	(197)	(168)
Финансови приходи/(разходи), нетно	12	-	(28)
Загуба преди данъци върху печалбата		**(437)**	**(366)**
Разход за данъци върху печалбата		-	-
Загуба за годината		**(437)**	**(366)**
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		**(437)**	**(366)**

Приложенията на страници от 5 до 37 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 24.03.2015 г.

Изпълнителен директор: ***Финансов директор:***

Светослав Кюсев ***Тодор Стоянов***

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ 2 София Prime Property BG REIT

Съставител: ***Заверил:***

Универс Консулт ООД ***Мариела Кондова***

Универс Консулт София UNIVERS CONSULT

0487 Мариела Кондова

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
за 2014 г.

	Приложения	31.12.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	13	36 674	36 701	34 654
Имоти, машини и оборудване	14	190	202	218
Инвестиции в дъщерни предприятия	15	5	5	5
		36 869	**36 908**	**34 877**
Текущи активи				
Търговски вземания	25	163	177	172
Вземания от свързани лица	24	106	98	107
Други текущи активи	16	490	167	209
Разходи за бъдещи периоди и предоставени аванси		92	209	200
Пари и парични еквиваленти	17	210	875	2 157
		1 061	**1 526**	**2 845**
ОБЩО АКТИВИ		**37 930**	**38 434**	**37 722**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	18			
Основен капитал		35 707	35 707	35 707
Премии от капитал		17 853	17 853	17 853
Натрупани печалби/(загуби)		(16 836)	(16 470)	(16 557)
Печалба/(загуба) от текущия период		(437)	(366)	87
		36 287	**36 724**	**37 090**
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни банкови заеми	19	852	1 195	-
Задължения към свързани лица	24	8	8	8
		860	**1 203**	**8**
Текущи пасиви				
Текуща част на дългосрочени банкови заеми	19	342	171	-
Задължения към свързани лица	24	203	193	211
Задължения за данъци	20	98	3	-
Търговски и други задължения	21	90	101	310
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	22	19	18	18
Други текущи пасиви	23	31	21	85
		783	**507**	**624**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**37 930**	**38 434**	**37 722**

Приложенията на страници от 5 до 37 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 37 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 24.03.2015 г.

Дата на съставяне: 24.03.2015 г.

Изпълнителен директор: ***Финансов директор:***

Светослав Кьосев ***Тодор Стоянов*** ***Тодор Стоянов***

Съставител: ***Завери:***

Универс Консулт ООД ***Мариела Кондова*** ***Мариела Кондова***

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 2014 г.

	Приложения	**2014**	**2013**
		BGN '000	**BGN '000**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на инвестиции		(1 131)	(2 285)
Постъпления от продажба на инвестиции		24	-
Получени лихви		-	10
Покупки на дълготрайни материални активи		(1)	(1)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**(1 108)**	**(2 276)**
Парични потоци от неинвестиционна дейност			
Постъпления от контрагенти		1 824	362
Плащания към контрагенти и служители		(1 141)	(1 081)
Платени лихви и други подобни		(8)	(3)
Получени лихви		1	-
Платени данъци		(144)	(211)
Възстановени данъци		35	532
Други постъпления		121	63
Други плащания		(15)	(14)
Нетни парични потоци, използвани в неинвестиционна дейност		**673**	**(352)**
Парични потоци от финансова дейност			
Получени дългосрочни банкови заеми		-	1 369
Изплащане на дългосрочни заеми		(171)	(23)
Платени лихви по дългосрочни заеми		(59)	-
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност		**(230)**	**1 346**
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		**(665)**	**(1 282)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		**875**	**2 157**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	17	**210**	**875**

Приложенията на страници от 5 до 37 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 24.03.2015 г.

Изпълнителен директор: *Светослав Кьосев*

Финансов директор: *Тодор Стоянов*

Съставител: *Универс Консулт ООД*

Заверил: *Мариела Кондова*

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2014 г.

	Приложения	Основен капитал BGN'000	Премии от капитал BGN'000	Натрупани печалби/ (загуби) BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 31 декември 2012		**35 707**	**17 853**	**(16 470)**	**37 090**
Нетна загуба за годината		-	-	(366)	(366)
Друг всеобхватен доход		-	-	-	-
Всеобхватен доход		**-**	**-**	**(366)**	**(366)**
Салдо на 31 декември 2013		**35 707**	**17 853**	**(16 836)**	**36 724**
Нетна загуба за годината		-	-	(437)	(437)
Друг всеобхватен доход		-	-	-	-
Всеобхватен доход		**-**	**-**	**(437)**	**(437)**
Салдо на 31 декември 2014	18	**35 707**	**17 853**	**(17 273)**	**36 287**

Приложенията на страници от 5 до 37 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 24.03.2015 г.

Изпълнителен директор: *Финансов директор:*

Светослав Кьосев *Тодор Стоянов*

Съставител: *Заверил:*

Универс Консулт ООД *Маргита Кондова*

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ 2 София Prime Property BG REIT

Универс Консулт ООД София UNIVERS CONSULT

0467 Маргита Кондова Регистриран одитор

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ е дружество, създадено през м. октомври 2003 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, ул. Антим 1 № 14. Съдебната регистрация на дружеството е 2003 г., решение № 1 /06.10.2003 г. на Софийски градски съд. Последните промени в Устава на дружеството са вписани в търговския регистър на 20.05.2011 г., а в органите за управление - на 30.09.2010 г.

1.1. Управление

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ има едностепенна система на управление със съвет на директорите от 4 членове. Председател на СД е Победа АД. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителните директори Светослав Кьосев и „Победа" АД.

Към 31.12.2014 г. общият брой на персонала в дружеството е 8 служители (към 31.12.2013 г. 8).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2014 г. включва инвестиране на набрани средства в недвижими имоти.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

1.3. Структура на дружеството

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ няма разкрити клонове и представителства.

Дружеството притежава 100 % от капитала на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД в размер на 5 х. лв. разпределени в 50 дяла с номинал 100 лв. за дял. Предметът на дейност на дъщерното дружество:

- е поддръжка, ремонтни и възстановителни работи на недвижими имоти;
- маркетингови проучвания за реализация на недвижими имоти.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2012 – 2014 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	**2012**	**2013**	**2014**
БВП в млн. лева *	80.044	80.282	59.472*
Реален растеж на БВП *	0.5%	1.1%	2.70**
Инфлация в края на годината	4.2%	(1.6)%	(0.9)%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.522051	1.47356	1.47419
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.4836	1.41902	1.60841
Основен лихвен процент в края на годината	0.03%	0.02%	0.02%
Безработица	11.4%	12.9%	10.7%***

**Предварителни данни за деветмесечието на 2014 г.*

***Деветмесечието на 2014 г. към деветмесечието на 2013 г.*

****Към декември 2014 г.*

Източник: Националния статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Прайм Пропърти БГ 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 на 1 януари 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

2.2. Валута на представяне и функционална валута

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която валута е и функционална валута на дружеството. Сумите в отчета и в пояснителните приложения към него са представени в хиляди български лева.

Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

2.3. Използване на преценки и приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите. Бъдещите фактически резултати може да бъдат различни от приблизителните оценки и предположения. Предположенията и приблизителните счетоводни оценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет, са оповестени в Приложение №3.14).

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.5. Промени в счетоводните политики.

През 2014 г. дружеството не е променяло счетоводните си политики.

3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

3.1. Сделки в чуждестранна валута

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват във функционална валута като се прилага заключителния обменен курс на БНБ.

Към края на отчетния период непаричните позиции в отчета за финансовото състояние, които първоначално са деноминирани и оценени по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на сделката и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляване на парични позиции в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално позициите са били превърнати във

функционалната валута, се признават в печалба или загуба в периода на възникването им, като се представят на нетна база като "финансови приходи" или „финансови разходи".

3.2. Приходи

Приходи от продажба на стоки се признават, когато са изпълнени следните условия:

- когато съществените рискове и ползи, произтичащи от собствеността са прехвърлени на купувача;
- дружеството не запазва нито продължаващо участие в управлението на стоките до степента, присъща на собствеността, нито ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени от дружеството;
- направените разходи или разходите, които ще бъдат направени по сделката, може да бъдат надеждно оценени.

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период, когато резултатът от сделката може да бъде надеждно оценен. Етапът на завършеност на сделката се определя като съотношение на направените до момента разходи към приблизително оценения общ размер на разходите по сделката.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалена с предоставените търговски отстъпки и работи за количество.

Лихвите по депозитни сметки се представят като „доходи от други инвестиции".

3.3. Разходи

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който дружеството получава предплатените услуги.

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по получени заеми. Разходите за лихви се признават по метода на ефективната лихва.

3.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, които се държат от дружеството преди всичко за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на стойността на капитала. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в печалбата или загубата и са представени в статии "приходи от инвестиционни имоти" и „разходи от инвестиционни имоти" за периода, през който са възникнали. Приходите от наеми на инвестиционни имоти се представят в статия „Приходи от инвестиционни имоти". Разходите по поддръжка на инвестиционните имоти са представени в зависимост от естеството им в „разходи за материали" и „разходи за външни услуги".

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние при продажба или когато бъдат извадени трайно от употреба и от тях не се очакват бъдещи икономически изгоди. Печалбите или загубите от продажба на инвестиционните имоти се определят като разлика между приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Печалбите или загубите от освобождаване от инвестиционни имоти се представят съответно в статии „Приходи от инвестиционни имоти" и „Разходи от инвестиционни имоти".

Прехвърляния от и към инвестиционни имоти се правят, когато има промяна в използването на даден имот. В случай на прехвърляне от инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност, към ползвани от собственика имоти приетата за последващо отчитане цена на придобиване на актива представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато ползван от собственика имот бъде прехвърлен към "инвестиционни имоти", отчитани по справедлива стойност, активът се прехвърля по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата между балансовата и справедливата му стойност се третира като преоценка по МСС 16.

3.5. Имоти, машини и оборудване

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, и всички преки разходи за довеждане на актива до местоположението и състоянието, необходими за експлоатацията му по начина, предвиден от ръководството. Преките разходи са: разходи за подготовка на терена, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за професионални хонорари и др.

Последващо оценяване

Имотите, машините и съоръженията се оценяват последващо по модел „цена на придобиване", при който балансовата сума на активите е равна на цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

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

Методи на амортизация и полезен живот

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Очакваният полезният живот по класове активи е както следва:

- Компютърно оборудване – 2 г.;
- Машини и съоръжения – 3 г.;
- Офис оборудване и обзавеждане – 7 г.
- Леки и лекотоварни автомобили – 4 г.

Полезният живот, остатъчната стойност и методът на амортизация на имоти, машини и съоръжения се преглеждат към края на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна на счетоводна приблизителна оценка.

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 съоръжения, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се отписва от балансовата стойност на активите и се признава като текущ разход в периода на подмяната.

Отписване

Печалбата или загубата от освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между нетните приходи от освобождаването и балансовата стойност и се представя съответно като „Други приходи" или „Други разходи" в печалбата или загубата за периода.

3.6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дългосрочните инвестиции, представляващи дялове в дъщерни дружества са оценени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване.

Дружеството признава инвестиция в дъщерно предприятие, когато притежава контрол над друго предприятие. Контрол е правото да се управлява финансовата и оперативната политика на едно предприятие така, че да се извличат изгоди от дейността му.

Притежаваните от дружеството инвестиции в дъщерни подлежат на преглед за обезценка. При установяване на индикации за обезценка се определя възстановимата стойност на инвестицията и тя се сравнява с балансовата й сума. Загубата от обезценка се признава в печалба или загуба.

3.7. Финансови инструменти

3.7.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категориите "кредити и вземания". Предприятито определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато договорните права за получаване на парични потоци от тези активи са изтекли или когато финансовите активи са прехвърлени и дружеството е прехвърлило по същество всички рискове и ползи от собствеността върху актива на друга страна или когато финансовите активи са прехвърлени, дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не е запазило контрол върху финансовите активи. Ако дружеството си запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността върху прехвърлен финансов актив, то продължава да признава актива в отчета си за финансовото състояние, но признава също и свързаното задължение за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Последващо те се

оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Ефективният лихвен процент се изчислява като се вземат предвид всички първоначални такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия.

Приходът от лихви по кредитите и вземанията се признава по метода на ефективна лихва.

Тази група финансови активи включва: търговски вземания и други вземания от контрагенти и трети лица.

Краткосрочните търговски вземания се оценяват на недисконтирана база, тъй като ефектът от дисконтирането не би бил съществен. Балансовата им стойност е равна на фактурната им стойност, намалена с размера на загубата от обезценка.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Финансов актив или група от финансови активи се считат за обезценени, когато и само когато са налице обективни доказателства за обезценка, произтичащи от едно или повече събития, които са настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие „загуба“) и когато това събитие загуба има ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, които могат да се оценят надеждно. Обективни доказателства за обезценка са: значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или съмнително просрочие на плащане.

Размерът на обезценката на финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, е разликата между балансовата стойност на финансовия актив и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Дружеството използва коректива сметка, в която се натрупват обезценките на финансовите активи. Загубата от обезценка за периода се признава в печалба или загуба като “финансови разходи”. В случаите на последващо възстановяване на загуба от обезценка печалбата се представя във “финансови приходи”.

3.7.2. Финансови пасиви

Дружеството класифицира своите финансови пасиви в категорията „финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност”.

Първоначално те се оценяват по тяхната справедлива стойност минус разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Последващата оценка е по амортизируема стойност, изчислена по метода на ефективната лихва.

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти.

Финансов пасив се отписва, когато той бъде погасен, т.е. когато задължението по договора бъде платено, анулирано или срокът му е изтекъл.

3.8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, наличности по разплащателни сметки, краткосрочните депозити в банки с падеж до три месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

• паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

• лихвите по получени краткосрочни заеми за оборотни средства и по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;

• платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период;

Валутните курсове, използвани при преизчисление на паричните позиции в чуждестранна валута към 31.12.2014 г. са както следва: BGN 1.95583:EUR1.

3.9. Лизинг

Оперативен лизинг при лизингополучателя

Лизинг, който не прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията по оперативен лизинг се признават като разходи в печалба или загуба по линеен метод за срока на лизинга.

Оперативен лизинг при лизингодателя

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава по линеен метод в за срока на лизинга. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се амортизират на линейна база за срока на лизинга.

3.10. Доходи на наети лица по трудовото и социалното законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица 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 чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2014 г. общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и за здравно осигуряване възлиза на 30.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- За фонд „Пенсии" – 7.1% за сметка на работодателя и 5.7% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ДЗПО" – 2.8% за сметка на работодателя и 2.2% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ОЗМ", за фонд „Безработица" и за здравно осигуряване – в съотношение 60:40.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ", която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2015 г. общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и за здравно осигуряване се запазва 30.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2014 г.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

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

- неспазено предизвестие – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;

- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако наетото лице е работило при същия работодател през последните 10 години от трудовия си стаж –брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение в размер, изчислен пропорционално на времето, което се признава за трудов стаж.

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

Краткосрочни доходи на наети лица

Краткосрочните доходи на наети лица под формата на възнаграждения, бонуси, социални осигуровки и непарични възнаграждения (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който наетите лица са положили труд за тях) се признават по недисконтираната им сума като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в отчета за финансовото състояние към края на периода, в който е положен трудът за тях, и като разход в печалбата или загубата за периода.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от натрупаното неизползвано право на платен отпуск.

Доходи по пенсионен план с дефинирани доходи

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на наетите си лица при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да бъде 2 или 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своята характеристика това представлява пенсионен план с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на задължението по пенсионен план с дефинирани доходи се прави с актюерски техники, за да се направи надеждна приблизителна оценка на размера на доходите при пенсиониране, които наетите лица са заработили

през текущия и предишни периоди. За определяне на задължението по пенсионния план и на свързаните с плана разходи за периода, се използва кредитният метод на прогнозните единици.

Актюерските печалби и загуби се признават в Друг всеобхватен доход.

3.11. Дружествен капитал

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда дружествени акции.

Печалбата за разпределение на дружеството се образува по реда на чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

3.12. Данъци върху печалбата

Дружеството е освободено от задължение да плаща корпоративен данък.

3.13. Доход на акция

Основният доход на една акция в Дружеството се определя като нетния реализиран финансов резултат се раздели на среднопретеглення брой обикновени акции. Дружеството не е емитирало финансови инструменти, които позволяват конвертиране в акции и които биха намалили основния доход на една акция.

3.14. Ключови счетоводни приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

3.14.1. Оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност

Преоценка до справедлива стойност на инвестиционните имоти се определя към датата на закупуване и продажба, както и в края на отчетния период. При тези преоценки са ангажирани професионални оценители, които са приложили подходящи подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на инвестиционните имоти:

Оценките на недвижимите имоти на Дружеството са изготвени, като са използвани основно метода на сравнителните продажби и метода на разходите. Методът на сравнителните продажби се базира на информация за офертните цени и цените при покупко – продажбата на имоти, аналогични на оценявания. При метода на

разходите стойността на оценявания имот се формира на базата на фактическите разходите за строителство на единица обем или площ на аналогичен обект, коригирани с коефициенти, отразяващи състоянието на оценявания имот към датата на оценка. Заключението за справедливата пазарна стойност се формира, като претеглена величина на стойностите, получени по всеки един от приложените методи.

3.14.2. Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира към групата на „инвестиционни имоти" сграда, предоставена на оперативен лизинг на други дружества. Същевременно част от сградата се използва от него, поради което дружеството отчита тази част (изчислена пропорционално на използваната площ) в групата на „имоти, машини и оборудване"

4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2014	*2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Приходи от наеми и настаняване	457	230
Приходи от преоценки	37	2 600
Приходи от продажба на имоти	54	-
Себестойност на продадените имоти	(35)	-
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	19	-
Общо	**513**	**2 830**

5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2014	*2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Приходи от продажба на имоти	973	-
Себестойност на продадените имоти	(1 131)	-
Загуба от продажба на инвестиционни имоти	(158)	-
Разходи от преоценки	(67)	(2 538)
Общо	**(225)**	**(2 538)**

6. ДОХОДИ ОТ ДРУГИ ИНВЕСТИЦИИ

Доходите от други инвестиции включват приходи от лихви по депозитни сметки: няма (2013 г.: 9 х.лв.).

7. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2014	*2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Възстановени суми по споразумение	167	-
Отписани задължения	-	280
Неустойки	-	33
Комисионна от продажба на недв. имот	-	7
Други	8	-
Общо	**175**	**320**

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2014	*2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Управленски и консултантски услуги	(176)	(141)
Професионални услуги и консултации	(78)	(5)
Счетоводни услуги	(24)	(24)
Разходи за консумативи и поддръжка на имоти	(23)	(128)
Платени наеми	(18)	(9)
Правни и данъчни услуги, съдебни такси	(17)	(5)
Разходи за одит	(11)	(11)
Застраховки	(8)	(12)
Банкови такси	(8)	(3)
Разходи за оценки на имоти	(5)	(3)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(4)	(2)
Посредничество при продажба (наемане) на имоти	(2)	(27)
Реклама	(1)	(2)
Комуникационни разходи	-	(17)
Разходи по учредяване на ипотека	-	(4)
Текущ ремонт на сгради	-	(2)
Други	(5)	(7)
Общо	**(380)**	**(402)**

9. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2014	*2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Възнаграждения	(248)	(271)
Вноски за социално осигуряване	(32)	(30)
Начисления за неизползван отпуск на персонала	(1)	-
Общо	**(281)**	**(301)**

10. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2014	*2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Гориво и резервни части	(23)	(20)
Разходи за офис консумативи	(4)	(2)
Материали за поддръжка на имоти	(2)	-
Офис обзавеждане	-	(49)
Общо	**(29)**	**(71)**

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2014	*2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Местни данъци и такси	(175)	(150)
Съдебни разноски по търговски дела (домостроит.ком.)	(13)	-
Отписани вземания	(3)	-
Командировки в страната и в чужбина	(1)	(11)
Глоби и нарушения по нормативни актове	(1)	
Обезщетителни лихви и неустойки	-	(4)
Други	(4)	(3)
Общо	**(197)**	**(168)**

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	2014	*2013*
Финансови приходи	***BGN '000***	***BGN '000***
Приходи от лихви	1	-
Общо	**1**	**-**

	2014	*2013*
Финансови разходи	***BGN '000***	***BGN '000***
Лихви по банкови кредити	-	(26)
Отрицателни валутни разлики	(1)	(2)
Общо	**(1)**	**(28)**

13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2014	*31.12.2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Имот Корал, с.Лозен	5 028	5 028
Сграда Корал, с.Лозен	1 066	1 066
Имот Предгаров площад	4 778	4 778
Имот Предгаров площад-подобрения	9	9
Имот Пиротска	4 701	4 701
Имот Пиротска-подобрения	2 009	2 009
Имот Южен парк (3 550 кв.м.)	3 876	3 876
Сграда Свети Влас	3 791	3 826
Сграда Антим I	2 890	2 890
Имот бул.България, р-н Витоша	2 562	2 562
Имот Терен Пловдив	1 345	2 476
Подобрение имот Пловдив	1 350	1 350
Имот Антим I	805	805
Имот Свети Влас	738	738
Имот Редута	294	294
Имот Южен парк (330 кв.м.)	293	293
Ресторант х-л Карина, к.к.Сл.Бряг	628	-
Имот гр.Несебър	392	-
Магазин 1, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг	77	-
Магазин 2, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг	42	-
Общо	**36 674**	**36 701**

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.1. Имот Корал	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	5 028	4 028
Промяна в справедливата стойност	-	1 000
Справедлива стойност в края на периода	**5 028**	**5 028**

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.2. Имот Корал-сграда в процес на изграждане	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	1 066	1 066
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**1 066**	**1 066**

Имот Корал се намира в местността "Рибарица", с. Лозенец и е придобит е на 27.04.2006 г. На 31.01.2008 г. са продадени 4,432 кв.м. от имота, като собственост на Дружеството остават 35,975 кв.м. Към 31.12.2014 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност

на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 5,027,817.00 лева, а справедливата стойност на сградата в процес на изграждане е 1,066,448.00 лв към 31.12.2014 г.

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.3. Имот Предгаров площад	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	4 778	4 778
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**4 778**	**4 778**

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.4. Имот Предгаров площад-подобрения	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	9	9
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**9**	**9**

Имот Предгаров площад се намира в гр. София, район Сердика, бул. Мария Луиза. На 29.05.2006 г. и на 27.12.2006 г. са закупени още две части от имота, с която общата му площ става 2,730 квадратни метра. Към 31.12.2014 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД към 31.12.2014 г. е 4,778,777 лева, а справедливата стойност на подобренията към същата дата е 8,950.85 лв.

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.5. Имот Пиротска	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	4 701	4 701
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**4 701**	**4 701**

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.6. Имот Пиротска-сграда в процес на изграждане	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	2 009	2 009
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**2 009**	**2 009**

Имот Пиротска се намира в гр. София, район "Възраждане", ул. Пиротска №

104. Придобит е на 26.04.2007 г. и се състои от земя с площ 2,394 квадратни метра и сгради. Към 31.12.2014 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 4,700,986 лв., справедливата стойност на сградата в процес на изграждане е 2,008,742.00 лв.

13.7. Имот Южен Парк, р-н Триадица 3 550 кв.м.	***31.12.2014 BGN '000***	***31.12.2013 BGN '000***
Стойност в началото на периода	3 876	-
Придобит през периода	-	3 876
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**3 876**	**3 876**

***Имот Южен Парк* III 3 550 кв.м**. се намира в гр.София, община Триадица, местността Южен Парк III –та част е придобит е на 04.07.2013 г. и представлява УПИ с площ 3 550 кв.м.Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 3,875,844.00 лева към 31.12.2014 г.

13.8 Сграда Свети Влас	***31.12.2014 BGN '000***	***31.12.2013 BGN '000***
Стойност в началото на периода	3 826	3 826
Увеличения през периода	3	-
Продажби през периода	(35)	-
Промяна в справедливата стойност	(3)	-
Справедлива стойност в края на периода	**3 791**	**3 826**

Сградата Свети Влас представлява жилищна сграда с апартаменти. Въведена е в експлоатация с разрешение за въвеждане в експлоатация № 237,238,239,240,241/ 15.09.2008 г. издадено от община Несебър. Към 31.12.2014 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 3,791,130.00 лева към 31.12.2014 г.

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.9. Сграда Антим I	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	2 890	2 927
Закупен стопански инвентар за имота през годината	-	9
Промяна в справедливата стойност	-	(46)
Справедлива стойност в края на периода	**2 890**	**2 890**

Сградата на Антим I представлява офис сграда с две нива и подземни гаражи. Въведена е в експлоатация с разрешение за ползване № ДК - 07-115/ 28.03.2007 г. издадено от Столична дирекция за национален строителен контрол. Като инвестиционен имот са класифицирани 87.00% от сградата. Останалата част 13.00% (307.99 кв. м.) се използва за офис от Дружеството. Към 31.12.2014 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота, включително частта, която се използва за офис и е включена в приложение №12, според отчета на Брайт Консулт ООД е 3,311,878 лева към 31.12.2014 г.

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.10. Имот бул.България, София	***BGN '000***	***BGN '000***
Придобит през периода	2 562	2 562
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**2 562**	**2 562**

Имот бул.България се намира в гр.София, община Витоша, местност „Манастирски ливади-Запад". Придобит е на 16.03.2012 г. и представлява УПИ с площ 2,423 квадратни метра. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 2,562,000.00 лева към 31.12.2014 г.

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.11. Имот Терен Пловдив	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	2 476	4 968
Увеличения през периода	-	-
Продажби през периода	(1 131)	-
Промяна в справедливата стойност	-	(2 492)
Справедлива стойност в края на периода	**1 345**	**2 476**

13.12. Имот Терен Пловдив-ДА в процес на изграждане	***31.12.2014*** ***BGN '000***	***31.12.2013*** ***BGN '000***
Стойност в началото на периода	1 350	1 350
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**1 350**	**1 350**

Имот Терен Пловдив се намира в гр. Пловдив, община Пловдив, район "Тракия". Придобит е на 16.04.2007 г. и се състои от земя с площ 48,682 квадратни метра. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 1,345,000 лева към 31.12.2014 г. а на подобрението 1,350,000.00 лв.

13.13. Имот Антим I	***31.12.2014*** ***BGN '000***	***31.12.2013*** ***BGN '000***
Стойност в началото на периода	805	805
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**805**	**805**

Имот Антим I се намира в гр. София, ул. Антим I. Придобит е на 26.03.2004 г. и се състои от земя с площ 508.38 квадратни метра. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 804,705.00 лева към 31.12.2014 г.

13.14. Имот Свети Влас	***31.12.2014*** ***BGN '000***	***31.12.2013*** ***BGN '000***
Стойност в началото на периода	738	738
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**738**	**738**

Имот Свети Влас се намира в с. Свети Влас, община Несебър, област Бургас. Придобит е на 10.11.2004 г. и се състои от земя с площ 4,314 квадратни метра. Имотът е част от общ имот с площ 8,627 кв. метра, в който 4,313 кв. метра са собственост на друга фирма. Към 31.12.2014 е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 738,228.00 лева към 31.12.2014 г.

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.15. Имот Редута	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	294	294
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**294**	**294**

Имот Редута се намира в гр.София, община Слатина, местност Редута. Придобит е на 28.04.2012 г. и представлява УПИ с площ 384 квадратни метра. На имота е наложена възбрана като обезпечение на основание чл. 390 от ГПК на предявения бъдещ иск от продавача срещу Прайм Пропърти БГ АДСИЦ поради извършване на продажбата от упълномощено с невярни документи физическо лице. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 293,660.00 лв. към 31.12.2014 г.

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.16.Имот Южен Парк, р-н Триадица 330 кв.м.	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	293	293
Придобит през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**293**	**293**

Имот Южен Парк 330 кв.м. се намира в гр.София, община Триадица, местността Южен Парк III –та част е придобит е на 11.10.2012 г. и представлява УПИ с площ 330 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 293,000.00 лв. към 31.12.2014 г.

	31.12.2014	*31.12.2013*
13.17. Ресторант гр.Несебър апарт-хотел Карина	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	633	-
Промяна в справедливата стойност	(5)	-
Справедлива стойност в края на периода	**628**	**-**

Ресторант гр.Несебър, к.к.Сл.Бряг се намира в гр.Несебър, обл.Бургас, апарт-хотел Карина № 1, п.к.8230.Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява УПИ с площ 216 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с

Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 628,000.00 лева към 31.12.2014 г.

13.18. Имот гр.Несебър апарт-хотел Карина	***31.12.2014 BGN '000***	***31.12.2013 BGN '000***
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	392	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**392**	**-**

Имот Земя в гр.Несебър, апарт-хотел Карина. се намира в гр.Несебър, обл.Бургас, апарт-хотел Карина № 1, п.к.8230. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява УПИ с площ 1 606 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 391,967.00 лв. към 31.12.2014 г.

13.19. Магазин № 1 гр.Несебър апарт-хотел Карина	***31.12.2014 BGN '000***	***31.12.2013 BGN '000***
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	77	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**77**	**-**

Магазин № 1 гр.Несебър, к.к.Сл.Бряг се намира в гр.Несебър, обл.Бургас, апарт-хотел Карина № 1, п.к.8230. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява сграда с търговска цел с площ 20 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 76,700.00 лв. към 31.12.2014 г.

13.20. Магазин № 2 гр.Несебър апарт-хотел Карина	***31.12.2014 BGN '000***	***31.12.2013 BGN '000***
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	42	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**42**	**-**

Магазин № 2 гр.Несебър, к.к.Сл.Бряг се намира в гр.Несебър, обл.Бургас, апарт-хотел Карина № 1, п.к.8230. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява сграда с търговска цел с площ 11 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 42,100.00 лв. към 31.12.2014 г.

14. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	2014	*2013*	*2014*	*2013*	*2014*	*2013*	*2014*	*2013*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Отчетна стойност								
Салдо на 1 януари	268	268	51	50	179	179	**498**	**497**
Придобити	-	-	1	1	-	-	**1**	**1**
Салдо на 31 декември	**268**	**268**	**52**	**51**	**179**	**179**	**499**	**498**
Натрупана амортизация								
Салдо на 1 януари	72	62	45	42	179	179	**296**	**283**
Начислена амортизация за годината	11	11	2	2	-	-	**13**	**13**
Салдо на 31 декември	**83**	**73**	**47**	**44**	**179**	**179**	**309**	**296**
Балансова стойност на 31 декември	**185**	**195**	**5**	**7**	-	-	**190**	**202**

Към края на текущия период няма основание за обезценка на наличните сгради за собствено ползване, офис оборудване и транспортни средства.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА по групи активи, които се ползват в дейността на дружеството е:

- Компютърно оборудване 26 х.лв. (31.12.2013 г.: 23 х.лв..);
- Стопански инвентар: 16 хил.лв (31.12.2013 г.: 16 х.лв..);
- Автомобили 179 лв. (31.12.2013 г.: 179в.);
- Програмни продукти 2 х.лв. (31.12.2013г.: 2 х.лв.).

Към 31.12.2014 г. няма учредени тежести (залози) върху дълготрайни материални активи на дружеството.

15. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Инвестициите в дъщерни предприятия включват 100% от дяловете на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД, еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 08.06.2011 г., с капитал 5,000 лева, разпределен в 50 дяла с номинална стойност 100 лв. за един дял.

16. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

	31.12.2014	*31.12.2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Вземане по извънсъдебно споразумение	281	-
Вземания от бивши членове на СД	139	139
Гаранции за участие в публична продан	27	-
Гаранции по съдебни искове	15	15
Депозити в доставчици	7	7
ДДС за възстановяване	7	2
Други вземания	14	4
Общо	**490**	**167**

.

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2014	*31.12.2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Разплащателни сметки	205	476
Депозитни сметки	-	397
Парични средства в каса	5	2
Общо	**210**	**875**

Паричните средства са деноминирани в следните валути:

	31.12.2014	*31.12.2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Парични средства в евро	119	478
Парични средства в лева	90	396
Парични средства в долар	1	1
Общо	**210**	**875**

Наличните към 31.12.2014 г. парични средства са по сметки на дружеството в Райфайзенбанк АД и ОББ АД

Краткосрочните депозити към 31.12.2013 г. са по един договор за срочен депозити с Банка ДСК АД със срок от един месец в размер на 397 х.лв. с договорен лихвен процент 0.75 %;

Усреднените лихвени равнища по разплащателните сметки на дружеството са 0,10 % за сметки в лева и 0,10 % за евро на годишна база.

18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2014 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 35,707 х.лв. Основен акционер на дружеството е ЕС ВИ ЕС АД с 44,61 % участие в капитала.

19. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ

Кредитор:	*ОББ АД*
Целта на заема е:	Инвестиционен
Договорена сума:	1,369.00 х.лв.
Падеж:	01.05.2018 г.
Договорен лихвен процент:	3-месечен Eurobor+ 4.2%
Обезпечение:	*Имот Южен Парк III, 3 550 кв.м.*
Просрочени суми към 31.12.2014 г.	Няма
Салдо към 31.12.2014 г.:	1,194 х.лв., в т.ч. дългосрочна част - 852 х.лв. краткосрочна част – 342 х.лв.
Салдо към 31.12.2013 г.:	1,366 х.лв., в т.ч. дългосрочна част - 1,195 х.лв. краткосрочна част – 171 х.лв.

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения на дружеството са както следва:

	31.12.2014	*31.12.2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Данъци и такси за недвижими имоти	98	-
Данък върху добавената стойност	-	3
Общо	**98**	**3**

Дружеството не е задължено да плаща корпоративен данък.

До датата на изготвяне на отчета в дружеството са извършени ревизии и проверки, както следва:

- по ДДС –до октомври 2008;
- пълна данъчна ревизия – няма;
- Национален осигурителен институт – няма.

Съгласно българското данъчно законодателство данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ревизията потвърждава окончателно данъчното задължение на съответното дружество-данъчно задължено лице, освен в изрично предвидените от законодателството случаи.

21. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2014	*31.12.2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Получени аванси	49	78
Задължения към доставчици	41	23
Общо	**90**	**101**

Експозицията на дружеството към ликвиден риск е оповестена в приложение 25.

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2014	*31.12.2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Задължения към персонала	16	15
Задължения към социалното осигуряване	3	3
Общо	**19**	**18**

Задълженията към персонала включват начисления в размер на 16 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпуск от персонала (31.12.2013 г.: 15 х.лв.).

Задълженията за социално осигуряване включват начислени осигуровки върху сумите за неизползвани платени отпуски от персонала в размер на 3 х. лв. (31.12.2013 г.: 3 х.лв.).

На база извършени приблизителни оценки, ръководството преценява, че задълженията към персонала, дължими като обезщетение при пенсиониране са несъществени.

23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	31.12.2014 *BGN '000*	*31.12.2013* *BGN '000*
Дължими възнаграждения към бивши членове на Съвета на директорите	18	18
Платени данъци за сметка на дружеството	10	-
Гаранции на бивши членове на Съвета на директорите	3	3
Общо	**31**	**21**

24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Свързано лице	**Вид свързаност**	**Период на свързаност**
Любомир Марков Марков	Член на съвета на директорите	2013 г. и 2014 г.
Светослав Иванов Кьосев	Член на съвета на директорите	2013 г. и 2014 г
Делта фуд ООД	Член на съвета на директорите	2013 г. и 2014 г
Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дъщерно дружество	2013 г. и 2014 г
Победа АД	Член на съвета на директорите	2013 г. и 2014 г

През 2014 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	Стойност на сделките за годината		*Задължения към 31.12.*	
Покупки от свързани лица	***2014***	***2013***	***2014***	***2013***
	BGN '000	***BGN '000***	***BGN '000***	***BGN '000***
Дъщерни дружества	35	110	-	-
Членове на СД	233	250	211	201
Други свързани лица	-	-	-	-
Общо	**268**	**360**	**211**	**201**

	Стойност на сделките за годината		*Вземания към 31.12.*	
Продажби на свързани лица	***2014***	***2013***	***2014***	***2013***
	BGN '000	***BGN '000***	***BGN '000***	***BGN '000***
Дъщерни дружества	-	41	106	98
Членове на СД	-	-	-	-
Други свързани лица	-	-	-	-
Общо	**-**	**41**	**106**	**98**

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са в размер 122 х.лв. (2013 г.: 141 х.лв.) включват краткосрочни възнаграждения (заплати и социални осигуровки)

25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То поддържа минимална валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Лихвен риск

Основните лихвоносни активи на дружеството са паричните средства и еквиваленти. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са условно зависими от промените в пазарните лихвени равнища.

Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от финансовия директор на дружеството чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. По отношение на паричните средства се следят приходите от лихви и пазарните лихвени нива.

Дружеството не е изложено на риск от промени на лихвените равнища по отношение на своите дългосрочни задължения по банкови заеми, защото същите са договорени при плаващ лихвен процент плюс твърда надбавка. Дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите останали активи и пасиви, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в

случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към сключване на договори за продажби на инвестиционни имоти на клиенти, съдържащи клауза за прехвърляне на собствеността след цялостното изплащане на договорената сума.

Максималната изложеност на кредитен риск от търговските вземания към 31.12.2014 г. е 269 х.лв. (31.12.2013 г.: 275 х.лв.)

Просрочени финансови активи към 31.12.2014 г., които не са обезценени:

31 декември 2014 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	-	84	-	-
Депозити	-	-	-	-
Парични средства	-	-	-	-
Общо	-	**84**	-	-

31 декември 2013 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	-	84	-	-
Депозити	-	-	-	-
Парични средства	-	-	-	-
Общо	-	**84**	-	-

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че предприятието ще срещне трудност при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви, които се уреждат чрез доставка на парични средства или друг финансов актив. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни линии, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между падежите на активите и пасивите на дружеството. Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 200 х.лв. и привлича кредитни средства приблизително 30% от необходимите за финансиране на дейността си от български търговски банки.

Анализ на падежите на недеривативни финансови пасиви

31 декември 2014 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови пасиви				
Задължения по банкови заеми	29	57	256	852
Задължения към свързани лица	-	-	203	8
Задължения към доставчици	-	-	41	-
Общо	**29**	**57**	**500**	**860**

31 декември 2013 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови пасиви				
Задължения по банкови заеми	-	-	234	1296
Задължения към свързани лица	-	-	193	8
Задължения към доставчици	-	-	23	-
Общо	**29**	**57**	**450**	**1 304**

Анализ на падежите на финансови активи, които се държат с цел управление на ликвидния риск

31 декември 2014 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	-	269	-	-
Депозити	-	49	-	-
Парични средства	210	-	-	-
Общо	**210**	**318**	**-**	**-**

31 декември 2013 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	-	275	-	-
Депозити	-	23	-	-
Парични средства	875	-	-	-
Общо	**875**	**298**	**-**	**-**

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив уреден в честна сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви са основно краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

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

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на съдружниците, стопански ползи на другите заинтересовани лица, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да намали цената на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база т.нар. „гиъринг индекс". Това съотношение се изчислява между общата стойност на задълженията към общата сума на собствения капитал (нетната стойност на активите).

През 2014 г. стратегията на ръководството на дружеството е да се поддържа съотношение в рамките от 2 % до 5 %. В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към 31 декември:

	31.12.2014	*31.12.2013*
	BGN '000	***BGN '000***
Общо задължения	1 643	1 710
Нетна стойност на активите	36 287	36 724
Коефициент задължения/капитал	4,53%	4,66%

26 . ДОХОД ОТ АКЦИЯ

	31.12.2014
	BGN '000
Нетна печалба/(загуба)	(437)
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(2 448)
в т.ч. намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти	(37)
в т.ч. увеличение с разходите за преоценка на недвижими имоти	68
в т.ч. загуба от продажба на недвижими имоти	139
в т.ч. разлика между продажната цена и историческата цена на недвижимите имоти	(2 618)
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(2 885)
Средно-претеглен брой акции	35 707
Доход на акция	**(0,0808)**

	31.12.2013
	BGN '000
Нетна печалба/(загуба)	(366)
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(62)
в т.ч. намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти	(2 600)
в т.ч. увеличение с разходите за преоценка на недвижими имоти	2 538
в т.ч. печалба от продажба на недвижими имоти	-
в т.ч. разлика между продажната цена и историческата цена на недвижимите имоти	-
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(428)
Средно-претеглен брой акции	35 707
Доход на акция	**(0.0120)**

Оповестеният доход на акция е основния доход на акция, изчислен на база разпределяемата печалба за периода, коригиран по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и разделен на средно-претеглия брой обикновени акции. Дружеството няма издадени финансови инструменти, които да имат характер на потенциални обикновени акции

(конвертируеми привилегировани акции, варанти, опции). Затова няма оповестяване на доход на акция с намалена стойност.

„Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ няма експозиции в държавни ценни книжа.