



ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2015 година

Съвет на Директорите:

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Владимир Георгиев Котларски

Адрес:

Гр.София 1408

Район Триадица

Ул.Енос №2

Обслужваща банка

"БАНКА ДСК" ЕАД

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ЕИК 201089598

Към 31.12.2015 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Пояснителни бележки	31.12.2015	31.12.2014
АКТИВИ			
Текущи активи			
Вземания	1	19	20
Парични средства и еквиваленти	2	540	577
Общо текущи активи		559	597
ОБЩО АКТИВИ		559	597
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	3	650	650
Премийни резерви	4	1	1
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	5	(59)	(24)
Общ всеобхватен доход за текущата година	5	(38)	(35)
Общо собствен капитал		554	592
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	7	5	5
Общо текущи пасиви		5	5
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		559	597

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет.
 Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 26.02.2016 г.

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор

Донка Попова
 Съставител на отчета



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

За периода 01.01.2015 – 31.12.2015 г

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Пояснителни бележки	31.12.2015	31.12.2014
Разходи за персонала	8	(39)	(38)
Разходи за външни услуги	9	(17)	(18)
Оперативна печалба(загуба)		(56)	(56)
Финансови приходи	10	19	22
Финансови разходи	10	(1)	(1)
Финансови приходи/разходи, нетно		18	21
Печалба/загуба за годината		(38)	(35)
Нетна печалба за годината		(38)	(35)
Общ всеобхватен доход за годината		(38)	(35)
Доход на акция	5	(0.0581)	(0.0530)

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет. Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 26.02.2016 г.

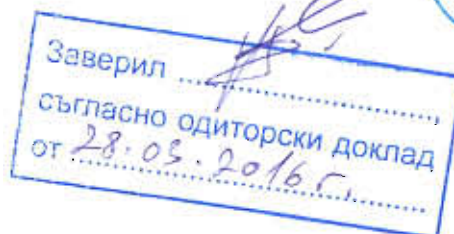
Борислав Никлев

Изпълнителен директор



Донка Попова

Съставител на отчета

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 Към 31 декември 2015 г.
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

ЕИК 201089598

	Основен капитал	Премийни резерви	Непокрита загуба	Общ всеобхватен доход	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2014 г.	650	1	-	(24)	627
Салдо към 01.01.2014 (преизчислено)	650	1	-	(24)	627
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(35)	(35)
- загуба за годината	-	-	-	(35)	(35)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч.:				24	
- към непокрита загуба	-	-	(24)		-
- към непокрита загуба	-	-	(24)	24	-
Салдо към 31.12.2014 г.	650	1	(24)	(35)	592
Салдо към 01.01.2015 г.	650	1	(24)	(35)	592
Салдо към 01.01.2015 (преизчислено)	650	1	(24)	(35)	592
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(38)	(38)
- загуба за годината	-	-	-	(38)	(38)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч.:				35	
- към непокрита загуба	-	-	(35)		-
- към непокрита загуба	-	-	(35)	35	-
Салдо към 31.12.2015г.	650	1	(59)	(38)	554

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет. Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 26.02.2016 г.

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор

Донка Попова
 Съставител на отчета



ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЕИК 201089598

За периода 01.01.2015 – 31.12.2015г.

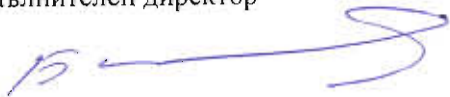
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Пояснителни бележки	31.12.2015	31.12.2014
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Плащания на доставчици		(20)	(19)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		2	
Плащания на и от името на персонала		(39)	(42)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		(57)	(61)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Получени лихви по депозити		20	10
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		20	10
Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		(37)	(51)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		577	628
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода		540	577

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет.
 Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 26.02.2016 г.

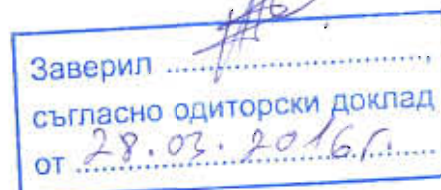
Борислав Никлев

Изпълнителен директор



Донка Попова

Съставител на отчета

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

I. Обща информация**Корпоративна информация**

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е акционерно дружество, учредено с решение № 20100323103359/23-03-2010г. на Търговския регистър. ЕИК на дружеството е 201089598. Към момента на подаване на заявлението за вписване в търговския регистър, капиталът, записан на учредителното събрание, е изцяло внесен съгласно изискванията на чл.6 ал.2 от ЗДСИЦ.

С решение на КФН №756/25-11-2010г., основната дейност на дружеството включва инвестиране на паричните средства, набирани 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.

Към 31.12.2015 г., акционерите на Дружеството са:

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,90%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,70%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,70%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
	650 000	100%

II. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. В определени случаи, съгласно приложимите МСФО, при последващото оценяване на някои активи и/или пасиви е приложена тяхната справедлива или друга стойност, като това е оповестено по подходящия начин. Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, като през отчетната година са съобразени, там където е уместно и необходимо, с влезлите в сила нови и изменени текстове на МСС (Международни счетоводни стандарти), МСФО (Международни стандарти за финансово отчитане) КРМСФО (Разяснения на Комитета за разяснения по Международни стандарти за финансово отчитане) и ПКР (Разяснения на Постоянния комитет за разяснения), както следва:

МСС1-Представяне на финансови отчети – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г. и 19.12.2015 г.;

МСС16-Имоти, машини и съоръжения – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

24.11.2015 г. и 03.12.2015 г.;

МСС17-Лизинг – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСС19-Доходи на наети лица – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г. и 16.12.2015 г.;

МСС23-Разходи по заеми – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСС24-Оповестяване на свързани лица – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСС27-Индивидуални финансови отчети – във връзка с измененията, публикувани на 23.12.2015 г.;

МСС28-Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – във връзка с измененията, публикувани на 23.12.2015 г.;

МСС34-Междинно финансово отчитане – във връзка с измененията, публикувани на 19.12.2015 г.;

МСС36-Обезценка на активи – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСС37-Провизии, условни пасиви и условни активи – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСС38-Нематериални активи – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г. и 03.12.2015 г.;

МСС39-Финансови инструменти: признаване и оценяване – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСС40-Инвестиционни имоти – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСС41-Земеделие – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСФО1-Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – във връзка с измененията, публикувани на 25.11.2015 г.; 16.12.2015 г. и 23.12.2015 г.;

МСФО2-Плащане на базата на акции – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСФО3-Бизнес комбинации – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСФО5-Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности – във връзка с измененията, публикувани на 16.12.2015 г.;

МСФО7-Финансови инструменти: оповестяване – във връзка с измененията, публикувани на 16.12.2015 г. и 19.12.2015 г.;

МСФО8-Оперативни сегменти – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСФО11-Съвместни предприятия – във връзка с измененията, публикувани на 25.11.2015 г.;

Дружеството през отчетния период не се е възползвало от възможността за по-ранно прилагане на новите и изменени текстове на по-горе цитираните счетоводни стандарти и разяснения към тях.

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

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 промени в представянето в текущата година.

III. Обобщение на прилаганите съществени счетоводни политики*Приблизителни оценки и предположения*

Съставянето на финансовия отчет налага ръководството да направи приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни активи и пасиви към датата на отчета, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

Функционална валута и признаване на курсови разлики

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена, независимо от това кога е получено плащането. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или дължимо възнаграждение на база на договорените условия на плащане.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

в отчета за доходите.

Признаване на разходи

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат.

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът (земя или сграда или части от сграда, или и двете), държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели или продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние.

Преди покупката на имот се получава оценка на имота от независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към 31 декември, на база пазарни цени на активен пазар на имотите, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота, и респ. промените, тенденциите и спецификите на пазара. При отсъствието на текущи цени на активен пазар се използват алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите, както и други допустими методи. Оценките на справедливата стойност на имотите към датата на отчета се извършва от независим квалифициран оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят като основни приходи/разходи от дейността.

Данъци**Текущ и отсрочен данък върху доходите**

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, 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 на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП), намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите приходи в отчета за доходите. Загубите, възникващи от обезценка, се признават в отчета за доходите като други разходи.

Обезценка на финансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност/свърхзадлъжнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ЕЛП. Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите разходи в отчета за доходите.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котирувани пазарни цели или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени „продава“ за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

Разходи по заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

Дружеството не капитализира разходите по получения заем към стойността на инвестиционните имоти, доколкото не отговарят на условията за капитализиране.

Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

Основен капитал

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и депозити.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

IV. Подкрепяща информация (пояснителни бележки) за статиите , представени в отделните компоненти на финансовия отчет**1. Вземания**

	31.12.2015	31.12.2014
ДДС за възстановяване	1	1
Вземане за лихва по депозити	18	19
Общо:	19	20

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД

2. Парични средства и краткосрочни депозити

	31.12.2015	31.12.2014
Парични средства в банкови сметки	1	1
Краткосрочни депозити	539	576
Общо:	540	577

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

Депозитите се олихвяват с договорен фиксиран лихвен процент, който е различен в зависимост от срока на държане на паричните средства на депозит. Дружеството има право по всяко време да тегли, превежда по други сметки и внася допълнителни суми по депозитите.

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

3. Основен капитал*Акционерен капитал:*

Капиталът се състои от 650 хиляди обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев или общо 650 хил. лв. Капиталът е внесен изцяло.

Брой издадени и напълно платени акции в хил.:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
В началото на годината:	650	650
Общо в края на годината:	<u>650</u>	<u>650</u>

Към 31 декември 2015 г. акционери в Дружеството са:

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,90%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,70%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,70%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
	<u>650 000</u>	<u>100%</u>

4. Премияен резерв:

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на акции, са включени в премийния резерв в размер на 1 хил. лв.

Дивиденди:

Дружеството не е разпределяло дивиденди. Финансовият резултат е загуба, като в резултат от това не е налице финансов резултат и за разпределение съгл. чл. 10 ЗДСИЦ:

5. Финансов резултат

Към 01 Януари 2014	(24)
Печалба / Загуба за периода	<u>(35)</u>
Към 31 Декември 2014	<u>(59)</u>
Към 01 Януари 2015	(59)
Печалба / Загуба за периода	<u>(38)</u>
Към 31 Декември 2015	<u>(97)</u>

ДОХОД НА АКЦИЯ

Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

	31.12.2015 BGN '000	31.12.2014 BGN '000
Брой акции към края на годината	650 000	650 000
Средно-претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	(38)	(35)
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	(0,06)	(0,05)

6. Собствен капитал

През 2015г. дружеството реализира финансов резултат - загуба в размер на 38 хил.лв, в резултат на което към края на годината собственият му капитал е по-малък от регистрирания основен капитал.

7.Търговски и други задължения

	31.12.2015	31.12.2014
Търговски и други задължения	5	5
Общо:	5	5

Краткосрочните пасиви са формирани от начислени задължения за одит на ГФО и възнаграждение на обслужващата дружество.

8. Разходи за персонала

	31.12.2015	31.12.2014
Възнаграждения	38	37
Осигурителни вноски	1	1
Общо:	39	38

Разходите за възнаграждения са формирани основно от възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, в размер на 34 хил. лв.

9. Разходи за външни услуги

	31.12.2015	31.12.2014
Възнаграждение на обслужващо дружество	9	10
Разходи за независим финансов одит	2	2
Други	6	6

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

Общо:

1718

Разходите за външни услуги са формирани основно от възнаграждения на обслужващото дружество.

10. Финансови приходи/разходи

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Приходи от лихви по депозити в лева	19	22
Финансови разходи	(1)	(1)
Общо:	<u>18</u>	<u>21</u>

Финансовите разходи са разходи за банкови такси по разплащателни сметки.

V. Други оповестявания**11. Данъчно облагане**

Съгласно ЗКПО дейността на АДСИЦ е освободена от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е регистрирано съгласно Закона за Данъка върху Добавената Стойност на 28.12.2010 г.

12. Ангажименти и условни задължения**Данъчно облагане**

Данъчната администрация има право по всяко време в рамките на следващите пет години да извърши ревизия и наложи допълнителни данъчни задължения от отчетените от Дружеството.

Не са извършвани данъчни ревизии на Дружеството.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

13. Оповестяване на свързани лица*Крайна компания- майка*

Крайната компания-майка на Дружеството е СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД

Предприятия с контролно участие в Дружеството

СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД	76.90 %
--------------------	---------

Други свързани лица

Дебитум инвест АДСИЦ, Спида трейд ЕООД и Валор пропъртис АДСИЦ са свързани лица, защото са под общ контрол на Ски инженеринг ООД. През 2015 година не са извършвани сделки между тях.

Възнаграждения на ключов управленски персонал

През годината са изплатени възнаграждения на Съвета на директорите в размер на 34 хил. лв.

14. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните финансови пасиви на Дружеството включват несъществени търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи под форма на вземания и парични средства и депозити.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество. То се изпълнява съгласно политика, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

През 2015г., както и през 2014 г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2015 г.

	На <u>поискване</u>	< 3 месеца	3-12	1-5	> 5	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>месеца</i> <i>хил. лв.</i>	<i>години</i> <i>хил. лв.</i>	<i>години</i> <i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски и други задължения	-	5	-	-	-	5
	-	5	-	-	-	5

Валутен риск

Експозицията на Дружеството към риска от промени във валутния курс на еврото не е значителен.

Кредитен риск

Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, възниква от финансовите активи на Дружеството. Отчетът на дружеството съдържа следните видове финансови активи: парични средства и вземания за лихви по депозити. Представената кредитна експозиция не представлява висок кредитен риск.

Управление на капитала

Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на предприятието и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. През 2015 г., както и през 2014 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ капиталът на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лева. Регистрираният капитал на Дружеството е 650 хил. лева.

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува“ в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка. Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на Валор пропъртис АДСИЦ счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства, търговски и други вземания, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности.

15. Събития след датата на отчетната дата

Не са настъпили събития след 31 декември, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Ръководител:



Съставител:



До

акционерите на

„ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

гр.София

ЕИК 201089598

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения финансов отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, към 31 декември **2015** година, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември **2015** г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения от мен одит. Моят одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че аз да се убедя в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

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

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

Мнение

По мое мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, към 31 декември 2015 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз и приложими в Република България.

Параграф за обръщане на внимание

Без да квалифицирам моето мнение, обръщам внимание на пояснителното приложение в раздел IV. Подкрепяща информация (пояснителни бележки) за статиите, представени в отделните компоненти на финансовия отчет, т.6. Собствен капитал към финансовия отчет, където е пояснено, че към края на годината собствения капитал на предприятието е по-малък от регистрирания му основен капитал.

Други въпроси

Финансовият отчет на предприятието за годината, завършваща на 31 декември 2014 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 30.03.2015 г.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

Относно годишен доклад за дейността на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, аз се запознах със съдържанието на годишния доклад за дейността на предприятието. По мое мнение, историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на предприятието, изготвен от ръководството, съгласно Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания от мен годишен финансов отчет на предприятието към и за годината завършваща на 31 декември 2015 г. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на предприятието.

Дата на одиторския доклад: **28.03.2016 г.**

Благоевград
ЖК „Ален мак“, бл.3, вх.Б, ет.7, ап.14
тел.073/881277; 0888451879
e-mail: indi02@abv.bg

Регистриран одитор:.....
/д.е.с. Иван Ненов Дралев/

