

ЕЛИСЕЕ ГРУП АД

Годишен финансов отчет

2013 г.

Дата на съставяне: 14.03.2014 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	1
БАЛАНС	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. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	14
4. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	14
5. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ	14
6. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	15
7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	15
8. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	15
9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЫЦИ	15
10. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	16
11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	17
12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	20

Име на дружеството

Елисео Груп АД

Съвет на директорите:

Мерон Леви -Председател
Росен Русев
Теодора Меднева

Изпълнителен директор

Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева

Адрес на управление:

гр. София бул. "Никола Вапцаров" 6

Дата на съставяне:

14.03.2014г.

Одитори:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годишния период към 31.12.2013 г.

	Приложения	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Разходи за външни услуги	3	(11)	(12)
Други разходи		(3)	(3)
Печалба от оперативна дейност		(14)	(15)
Финансови разходи	4	(53)	(51)
Печалба/(Загуба) преди данъци върху печалбата		(67)	(66)
Нетна печалба/(Загуба) за годината		(67)	(66)
Общо всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		(67)	(66)

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

и е подписан на 14.03.2014 г.

Дата на съставяне: 14.03.2014 г.

Изпълнителен директор:

Росен Русев

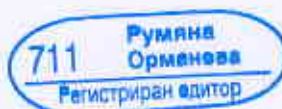
Съставител:

Теодора Меднева

Заверил съгласно независим одиторски доклад:

Румяна Орманова

ДЕС, Регистриран одитор



		31.12.2013	31.12.2012
	Приложения	BGN '000	BGN '000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	5	1 157	1 157
Разходи за бъдещи периоди	6	55	55
		<u>1 212</u>	<u>1 212</u>
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	7	2	3
		<u>2</u>	<u>3</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>1 214</u>	<u>1 215</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		50	50
Натрупани печалби/(загуби)	8	(579)	(512)
		<u>(529)</u>	<u>(462)</u>
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	10	1 686	1 639
		<u>1 686</u>	<u>1 639</u>
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици		2	1
Задължения за данъци	9	55	37
		<u>57</u>	<u>38</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>1 214</u>	<u>1 215</u>

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.
 Финансовият отчет на страници от 1 до 20 е одобрен от Съвета на директорите
 и е подписан на 14.03.2014 г.

Дата на съставяне: 14.03.2014 г.

Изпълнителен директор:

Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева

Заверил съгласно независим одиторски доклад:

Румяна Орманова

ДЕС, Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годишния период към 31.12.2013 година

Приложения	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(2)	(3)
Възстановен ефективно ДДС от бюджета	1	-
Други		(8)
Нетни парични потоци от/(използвани в) оперативна дейност	<u>(1)</u>	<u>(11)</u>
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от дългосрочни заеми от акционерите		12
Нетни парични потоци от/(използвани във) финансова дейност	<u>-</u>	<u>12</u>
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	<u>(1)</u>	<u>1</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	<u>3</u>	<u>2</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	<u>2</u>	<u>3</u>

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева

Заверил съгласно независим одиторски доклад:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор



Приложения	Основен капитал BGN'000	Натрупани печалби/ (загуби) BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 1 януари 2012	<u>50</u>	<u>(446)</u>	<u>(396)</u>
Нетна печалба/(загуба) за годината	<u> </u>	<u>(66)</u>	<u>(66)</u>
Салдо на 31 декември 2012	<u>50</u>	<u>(512)</u>	<u>(462)</u>
Нетна печалба/(загуба) за годината	<u> </u>	<u>(67)</u>	<u>(67)</u>
Салдо на 31 декември 2013	8 <u>50</u>	<u>(579)</u>	<u>(529)</u>

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

и е подписан на 14.03.2014 г.

Дата на съставяне: 14.03.2014 г.

Изпълнителен директор:

Росен Русев

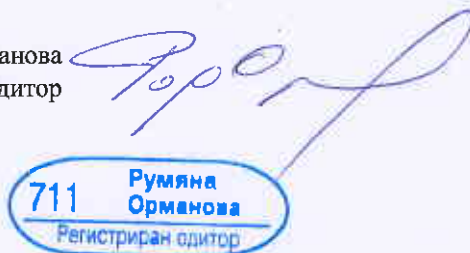
Съставител:

Теодора Меднева



Заверил съгласно независим одиторски доклад:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Елисее Груп ” АД е дружество, създадено през м. 3.2007 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София бул. Никола Вапцаров № 6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2007 г., решение № 1 / 06.03.2007 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 75245071.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2013 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е, както следва:

име	%
Фуад Мусафи	30
Ем Ашалом лтд.	25
Амит Стерн	23
Витоша Риъл Естейт ООД	22
общо	100

„Елисее Груп” АД има едностепенна система на управление със съвет на директорите от 3 членове. Председател на СД е Мерон Леви. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Росен Русев.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва закупуването на терени - земи, върху които в бъдеще ще бъдат изградени сгради с цел продажба.

През 2013 г. не е извършвана активна дейност поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството.

1.3. Структура на дружеството

„Елисее Груп” АД няма разкрити клонове и представителства

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2011 – 2013 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2011	2012	2013
БВП в млн. лева *	75.265	77.463	57.565
Реален растеж на БВП **	2.30%	0.80%	1.50%
Инфлация в края на годината	2.80%	4.20%	-1.60%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.405661	1.522051	1.47356
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.51158	1.4836	1.41902
Основен лихвен процент в края на годината	0.22%	0.03%	0.02%
Безработица (към 30.11.2013 г.)	10%	11.40%	12.90%

*Показателят за 2013 г. е определен за периода от началото на годината до 30.09.2013 г.

** Показателят за 2013 г. е определен към 30.09.2013 г. спрямо трето тримесечие за 2012 г.

Към датата на изготвяне на отчета липсва информация на годишна база.

Източник: Националният статистически институт и БНБ.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Елисее Груп“ АД 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 приети от Комисията на Европейския съюз.

Дружеството прилага МСФО за първи път през 2008 година.

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

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

Към датата на баланса, поради особеността на дейността и подготвителния етап и разработването на придобитите имоти за продажба, както и поради ефекта на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на „Елисее Груп“ АД, Дружеството е реализирало загуби и отрицателна стойност на нетните активи, и капиталовата структура с изразен нетен дългов капитал. В предвид на това, ръководството е предоговорило основните задължения на Дружеството свързани с получени заеми от акционерите и свързани лица, одобрило е бюджет за следващ отчетен период и е получило потвърждение от акционерите за способността и намеренията им за финансова подкрепа включваща финансова помощ и експертни консултантски услуги през следващите отчетни периоди до установяване на необходимата база за активна дейност на Дружеството.

2.2. 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.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

2.5. Разходи

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

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, банкови такси и други преки разходи по кредити. Лихвените разходи се признават на база метода на ефективната лихва за периода на договора за заем.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Придобитите земи през 2007 и 2008 година са представени в частта на дълготрайните материални активи, поради обстоятелството, че към датата на баланса не отговарят на определението за текущи (краткотрайни) активи за да бъдат представени като част от стойността на имоти с цел продажба като материални запаси съгласно МСС 2 – Материални запаси или незавършено производство съгласно МСС 11 - Договори за строителство.

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

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

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на цена на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

2.7. Материални запаси

Материалите и закупените готови стоки са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цената на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи за завършване и разходи по продажбата.

Имоти за продажба

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

- стоки – когато са закупени с цел последваща продажба без разработване;

- доставки и впоследствие стоки - когато са закупени с цел последваща продажба след разработване;
- незавършено производство - когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна;
- продукция – когато са изградени и се очаква последващата им продажба.

Имоти за продажба при потреблението / продажбата им са оценени по конкретна стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

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

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е 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 инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- краткосрочно блокираните средства са представени като парични наличности.

• ДДС ефективно внесен /възстановен към/от бюджета се представя в отделна статия в отчета за паричния поток.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива

стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.12. Дружествен капитал

”Елисее Груп” АД 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 дялове.

2.13. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2013 г. е 10%. (2012 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2013 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2012 г.: 10%).

2.14. Финансови инструменти

2.14.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществена част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия.

2.14.2. Финансови пасиви

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

3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Одит	2	2
Местни данъци и такси	9	10
Общо	11	12

4. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Финансови разходи, по видове::		
Разходи за лихви	53	51
Общо	53	51

5. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Земи 2013 BGN '000	Земи 2012 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	1 157	1 157
Салдо на 31 декември	1 157	1 157
Балансова стойност на 31 декември	1 157	1 157

6. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Разходите за бъдещи периоди са в размер на 55 х.лв. (2012: 55 х.лв.) и касаят изменение на затроителният план. Земята и разходи за бъдещи периоди не са признати и отразени в незвършено производство поради незавършилата разработка на имота.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Разплащателни сметки	<u>2</u>	<u>3</u>
Общо	<u>2</u>	<u>3</u>

8. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Основен капитал, в т.ч.		
Внесен	50	50
Непокрита загуба	(512)	(446)
Загуба за годината	<u>(67)</u>	<u>(66)</u>
Общо	<u>(529)</u>	<u>(462)</u>

Основен капитал

Към 31.12.2013 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 50 хил. лв., разпределен в 500 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лева.

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Данък за недвижими имоти и такса битови отпадъци	27	18
Данък при източника	22	15
Лихви просрочие данъчни задължения	<u>8</u>	<u>4</u>
Общо	<u>57</u>	<u>37</u>

10. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
Амит Щерн	Акционер	2007 г. – 2013 г.
Витоша Рийл Естейт ООД	Акционер	2008 г. – 2013 г.
Фуад Мусафи	Акционер	2009 г. – 2013 г.
Ем Ашалом	Акционер	2009 г. – 2013 г.
Р и М Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол	2007 г. – 2013 г.
Росен Русев	Изпълнителен директор	2009 г. – 2013 г.
Мерон Леви	Председател на съвета на директорите	2007 г. – 2013 г.
Теодора Меднева	Член на съвета на директорите	2010 г – 2013 г.

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Задължения по предоставени дългосрочни заеми		
Амит Стерн	388	378
Фуад Мусафи	496	483
Ем Ашалом	427	415
Витоша Рийл Естейт ООД	375	363
Общо	1 686	1 639

Получените заеми са без обезпечение, при 4.5% годишна лихва, с краен срок на погасяване 31.12.2015 год.

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Начислени лихви по получени заеми		
Фуад Мусафи	16	15
Ем Ашалом	13	13
Витоша Рийл Естейт ООД	12	12
Амит Щерн	12	11
Общо	53	51

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и лихвен риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

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

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. Дружеството все още не е приело правила за управление на кредитния риск, поради това, че все още няма реализирани приходи и взимания по продажби.

Ликвиден риск

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

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от ръководството за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми с подходящи условия, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането респективно задължението е изискуемо.

31 декември 2013 г.	без матуритет BGN '000	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	Общо BGN '000
Активи						
Парични ср-ва и пар. еквиваленти	2					2
Общо активи	2	-	-	-	-	2
Пасиви						
Търговски и др. задължения			2			2
Дългоср. заеми към свърз. лица					1 686	1686
Общо пасиви	-	-	2	-	1686	1688
31 декември 2012 г.	без матуритет BGN '000	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	Общо BGN '000
Активи						
Парични ср-ва и пар. еквиваленти	3					3
Общо активи	3	-	-	-	-	3
Пасиви						
Търговски и др. задължения			1			1
Дългоср. заеми към свърз. лица					1 639	1639
Общо пасиви	-	-	1	-	1 639	1 640

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от получени дългосрочни и краткосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите. Към датата на баланса ръководството е покрило частично лихвеният риск като работи със временна финансова помощ от акционерите.

Лихвен анализ

<i>31 декември 2013г</i>	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания				
Предоставени заеми				
Парични средства и парични еквиваленти			2	2
Други финансови активи				
Общо	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Финансови пасиви				
Банкови заеми				
Търговски и други задължения	2			2
Дългосрочни заеми към свързани лица			1 686	1 686
Общо	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>1 686</u>	<u>1 688</u>
 <i>31 декември 2012г</i>				
Финансови активи				
Търговски и други вземания				
Предоставени заеми				
Парични средства и парични еквиваленти			3	3
Други финансови активи				
Общо	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
Финансови пасиви				
Банкови заеми				
Търговски и други задължения	1			1
Дългосрочни заеми към свързани лица			1 639	1 639
Общо	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1 639</u>	<u>1 640</u>

12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на съставяне на финансовия отчет не са настъпили съществени събития, за които е необходимо оповестяване във финансовите отчети.

Финансовият отчет на страници от 1 до 20 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 14.03.2014г.

Изпълнителен директор:

Росен Русев

Съставител:

Теодора Меднева

