КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 6
3. ПЕЧАЛБИ/(ЗАГУБИ) ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 18
4. ДОХОДИ ОТ ДРУГИ ИНВЕСТИЦИИ 18
5. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА 18
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 19
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 19
8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 20
9. ДРУГИ РАЗХОДИ 20
10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ 20
11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 20
12. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ 25
13. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ 26
14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ 27
15. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ 28
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 28
17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 29
18. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ 29
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 30
20. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 30
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 31
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ 31
23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ 32
24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 32
25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 33
26. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ 37
27 . ДОХОД ОТ АКЦИЯ 37

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за 2013 г.

	Приложения	**2013**	**2012**
		BGN '000	**BGN '000**
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	3	292	942
Доходи от други инвестиции	4	9	37
Загуба от инвестиции		**301**	**979**
Други доходи от дейността	5	415	113
Разходи за външни услуги	6	(442)	(382)
Разходи за персонал	7	(376)	(397)
Разходи за материали	8	(91)	(48)
Разходи за амортизация	12	(17)	(31)
Други разходи	9	(177)	(182)
Финансови приходи/(разходи), нетно	10	(26)	-
Загуба преди данъци върху печалбата		**(413)**	**52**
Икономия от данъци върху печалбата	11	**5**	**4**
Загуба за годината		**(408)**	**56**
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		**(408)**	**56**

Приложенията на страници от 5 до 38 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 10.04.2014 г.

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

Светослав Кьосев ***Тодор Стоянов***

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ 2 София Prime Property BG REIT

Съставител: ***Заверил:***

Универс Консулт ООД ***Мариела Кондова***

Мариела Кондова 0487

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

за 2013 г.

	Приложения	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	11	32 267	29 920
Имоти, машини и оборудване	12	4 636	4 952
Активи по отсрочени данъци	13	10	4
		36 913	**34 876**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	14	418	414
Други текущи активи	15	173	216
Пари и парични еквиваленти	16	876	2 190
		1 467	**2 820**
ОБЩО АКТИВИ		**38 380**	**37 696**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17		
Основен капитал		35 707	35 707
Премии от капитал		17 853	17 853
Натрупани загуби		(16 508)	(16 562)
Печалба/(загуба) от текущия период		(408)	56
		36 644	**37 054**
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни банкови заеми	18	1 195	-
Задължения към свързани лица	19	8	8
		1 203	**8**
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	19	193	190
Текуща част на дългосрочени банкови заеми	18	171	-
Търговски и други задължения	20	108	314
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	21	33	31
Задължения за данъци	22	5	4
Други текущи пасиви	23	23	95
		533	**634**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**38 380**	**37 696**

Приложенията на страници от 5 до 38 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 38 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 10.04.2014 г.

Дата на съставяне: 10.04.2014

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

Светослав Кьосев ***Тодор Стоянов***

Съставител: ***Заверил:***

Универс Консулт ООД ***Марисла Кондова***

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 2013 г.

	Приложения	2013	2012
		BGN '000	BGN '000
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на инвестиции		(2 284)	(300)
Постъпления от продажба на инвестиции		-	221
Получени лихви		10	38
Покупки на дълготрайни материални активи		(1)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**(2 275)**	**(41)**
Парични потоци от неинвестиционна дейност			
Постъпления от контрагенти		389	100
Плащания към контрагенти и служители		(1 127)	(9-8)
Платени лихви и други подобни		(4)	(2)
Платени данъци		(220)	(217)
Възстановени данъци		532	5-2
Други постъпления		63	40
Други плащания		(18)	(56)
Нетни парични потоци, използвани в неинвестиционна дейност		**(385)**	**(541)**
Парични потоци от финансова дейност			
Получени дългосрочни банкови заеми		1 369	-
Плащания свързани с лизингови договори		-	(3)
Изплащане на дългосрочни заеми		(23)	-
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност		**1 346**	**(3)**
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		**(1 314)**	**(585)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		**2 190**	**2 775**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	16	**876**	**2 190**

Приложенията на страници от 5 до 38 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 10.04.2014 г.

Изпълнителен директор: *Светослав Кьосев*

Прайм Пропъртис БГ АДСИЦ София 2 Prime Property BG REIT

Финансов директор: *Тодор Стоянов*

Съставител: *Универс Консулт ООД*

Заверил: *Марцела Конова*

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2013 г.

	Приложения	Основен капитал	Премии от капитал	Натрупани печалби/ (загуби)	Общо собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 31 декември 2011		35 707	17 853	(16 562)	36 998
Нетна загуба за годината		-	-	56	56
Друг всеобхватен доход		-	-	-	-
Всеобхватен доход		-	-	56	56
Салдо на 31 декември 2012		35 707	17 853	(16 506)	37 054
Нетна загуба за годината		-	-	(408)	(408)
Друг всеобхватен доход		-	-	-	-
Всеобхватен доход		-	-	(408)	(408)
Други изменения		-	-	(2)	(2)
Салдо на 31 декември 2013	17	35 707	17 853	(16 916)	36 644

Приложенията на страници от 5 до 38 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 10.04.2014 г.

Изпълнителен директор: *Финансов директор:*

Светослав Кьосев *Тодор Стоянов*

Съставител: *Заверил:*

Универс Консулт ООД *Мариела Кънова*

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ 2 София Prime Property BG REIT

Мариела Кънова 043 лектор

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 I № 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 31.12.2013 г. общият брой на персонала в дружеството е 14 служители (31.12.2012 г. 11).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2013 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.

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 **	2.3%	0.8%	1.5%

Инфлация в края на годината	2.8%	4.2%	(1.6)%
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%	11.4%	12.9%

**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: Националния статистически институт 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 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, където предположенията и

приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.18).

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 отчета за финансовото състояние, 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.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като "други доходи за дейността".

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.

Нетните разлики от преоценка на инвестиционни имоти, доходите от наем и продажба на инвестиционни имоти се представят като печалби/(загуби) от инвестиционни имоти.

При продажбите на инвестиционни и други имоти приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

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

Етапът на завършеност на сделката се определя, като съотношение в процент на извършените до момента услуги към общия планиран обем на услугите, които са предвидени да бъдат извършени.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените имоти и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и рабати.

Нетните разликите от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се представят нетно към "други доходи от дейността". Аналогично е представянето на лихвите по текущи сметки и търговски вземания и задължения. Лихвите по депозитни сметки се представят като „доходи от други инвестиции".

2.5. 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 състоят от лихвени разходи, свързани с банков кредит и банкови такси.

2.6. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат за доходи от наем и/или заради вътрешно увеличение на тяхната стойност. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите и загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход като печалби/(загуби) от инвестиционни имоти за периода, през който са възникнали.

2.7. 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.

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 третират 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.

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. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и е както следва:

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

Определеният срок на годност (на експлоатация) на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и

оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

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 всеобхватния доход.

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%);

• 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 (месец);

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 по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката възнаграждение, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.12. Лизинг

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по/от оперативния

лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.13. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово 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 2013 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 2014 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 2013 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 е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

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

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

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 неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка, в недисконтиран размер, за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

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

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за приходите и разходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за приходите и разходите.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството следва да назначи актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. За целта те прилагат кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации, деноминирани в български лева.

Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита. Тези, които надвишават 10% от сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи в края на предходната година, се признават незабавно и на 100% в отчета за приходите и разходите в периода (годината), в който възникнат.

2.14. 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.

2.15. Данъци върху печалбата

Дружеството е освободено от задължение да плаща корпоративен данък.

2.16. Финансови инструменти

2.16.1. 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 отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние 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 отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, 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 отчета за финансовото състояние 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: търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. 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. (Приложения № 2.8 и 2.9).

2.16.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение № 2.11).

2.17. Доход на акция

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

2.18. Преценки на ръководството от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни счетоводни оценки и предположения с висока несигурност.

2.18.1. Преоценка на инвестиционни имоти

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.

2.18.2. 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"

3. ПЕЧАЛБИ/(ЗАГУБИ) ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Печалбите/(загубите) от инвестиционни имоти включват:

	2013	*2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Приходи от преоценки	2 600	1 681
Разходи от преоценки	(2 538)	(814)
Приходи от наеми и настаняване	230	16
Приходи от продажба на имоти	-	235
Себестойност на продадените имоти	-	(176)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	59
Общо	**292**	**942**

4. ДОХОДИ ОТ ДРУГИ ИНВЕСТИЦИИ

Доходите от други инвестиции включват приходи от лихви по депозитни сметки 9 х.лв. (2012 г.: 37 х.лв.).

5. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2013	*2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Отписани задължения	280	2
Приходи от поддръжка на недвижим имот	79	-
Неустойка по договор	33	-
Комисионна от продажба на недв. Имот	6	-
Поддръжка на недвижими имоти	-	86
Възстановени недължимо внесени данъци върху разходите	-	9
Застрахователни обезщетения	-	6
Курсови разлики	(1)	-
Други	18	10
Общо	**415**	**113**

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2013	*2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Управленски и консултантски услуги	(141)	(114)
Разходи за консумативи и поддръжка на имоти	(77)	(64)
Счетоводни услуги	(32)	(32)
Ел.енергия	(29)	(35)
Посредничество при продажба (наемане) на имоти	(27)	(17)
Охрана	(24)	(27)
Комуникационни разходи	(17)	(14)
Застраховки	(12)	(11)
Разходи за одит	(11)	(11)
Вода	(10)	(8)
Платени наеми	(9)	(15)
Поддръжка на басейн	(6)	(4)
Строително - ремонтни работи	(6)	(8)
Правни и данъчни услуги, съдебни такси	(5)	(3)
Професионални услуги и консултации	(5)	(4)
Разходи по учредяване на ипотека	(4)	-
Банкови такси	(4)	(2)
Озеленяване	(3)	-
Разходи за оценки на имоти	(3)	(3)
Нает транспорт	(2)	(1)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(2)	(1)
Реклама	(2)	(1)
Текущ ремонт на сгради	(2)	-
Абонаментно обслужване	(1)	(1)
Поддръжка на асансьори	(1)	(1)
Командировки	-	(1)
Други	(7)	(4)
Общо	**(442)**	**(382)**

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2013	*2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Възнаграждения	(335)	(360)
Вноски за социално осигуряване	(41)	(42)
Начисления за неизползван отпуск на персонала	-	4
Осигурителни вноски за неизползван отпуск на персонала	-	1
Общо	**(376)**	**(397)**

8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2013	*2012*
	BGN '000	*BGN '000*
Офис обзавеждане	(49)	-
Гориво и резервни части	(20)	(18)
Материали за поддръжка на имоти	(20)	(26)
Разходи за офис консумативи	(2)	(4)
Общо	**(91)**	**(48)**

9. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2013	*2012*
	BGN '000	*BGN '000*
Местни данъци и такси	(150)	(165)
Командировки в страната и в чужбина	(11)	(3)
Обезщетителни лихви и неустойки	(4)	(5)
Такса извънсъдебно споразумение, такса заповедно производство (заповедно производство Фамил)	-	(3)
Отписани вземания	(9)	(4)
Други	(3)	(2)
Общо	**(177)**	**(182)**

10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи включват разходи за лихви по банков кредит: 26 х.лв.. (2012 г.: няма).

11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	*BGN '000*
Имот Корал	5 028	4 028
Имот Предгаров площад	4 778	4 778
Имот Пиротска	4 701	4 701
Имот Южен парк (3 550 кв.м.)	3 876	-
Сграда Свети Влас	3 826	3 826
Сграда Антим I	2 890	2 927
Имот бул.България, р-н Витоша	2 562	2 562
Имот Терен Пловдив	2 476	4 968
Имот Антим I	805	805
Имот Свети Влас	738	738
Имот Редута	294	294
Имот Южен парк (330 кв.м.)	293	293
Общо	**32 267**	**29 920**

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.1. Имот Корал	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	4 028	2 496
Промяна в справедливата стойност	1 000	1 532
Справедлива стойност в края на периода	**5 028**	**4 028**

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 31.12.2013 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 е 5,027,817.00 лева към 31.12.2013 г.

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.2. Имот Предгаров площад	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	4 778	4 773
Увеличения през периода	-	5
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**4 778**	**4 778**

Имот Предгаров площад се намира в гр. София, район Сердика, бул. Мария Луиза. На 29.05.2006 и на 27.12.2006 са закупени още две части от имота, с която общата му площ става 2,730 квадратни метра. Към 31.12.2013 е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт, 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 е 4,778,777 лева.

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.3. Имот Пиротска	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	4 701	4 696
Увеличения през периода	-	5
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**4 701**	**4 701**

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 31.12.2013 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 е 4,700,986 лева.

11.4. Имот Южен Парк, р-н Триадица 3 550 кв.м.	***31.12.2013 BGN '000***	***31.12.2012 BGN '000***
Стойност в началото на периода	-	-
Придобит през периода	3 876	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
Справедлива стойност в края на периода	**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 31.12.2013.

11.5 Сграда Свети Влас	***31.12.2013 BGN '000***	***31.12.2012 BGN '000***
Стойност в началото на периода	3 826	4 799
Увеличения през периода	-	-
Продажби през периода	-	(176)
Промяна в справедливата стойност	-	(797)
Справедлива стойност в края на периода	**3 826**	**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 31.12.2013 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 3,825,772.00 лева към 31.12.2013.

11.6. Сграда Антим I	***31.12.2013 BGN '000***	***31.12.2012 BGN '000***
Стойност в началото на периода	2 927	2 940
Закупен стопански инвентар за имота през годината	9	-
Промяна в справедливата стойност	(46)	(13)
Справедлива стойност в края на периода	**2 890**	**2 927**

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 е използвала за офис от Дружеството до средата на 2013 г., след което цялата сграда е отдадена под наем. Към 31.12.2013 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 е 3,311,878 лева към 31.12.2013 г.

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.7. 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 31.12.2013 г.

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.8. Имот Терен Пловдив	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	4 968	4 968
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	(2 492)	-
Справедлива стойност в края на периода	**2 476**	**4 968**

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 2,476,000 лева към 31.12.2013 г.

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.9. Имот Антим I	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	805	790
Промяна в справедливата стойност	-	15
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 е 804,705.00 лева към 31.12.2013 г.

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.10. Имот Свети Влас	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	738	739
Промяна в справедливата стойност	-	(1)
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 31.12.2013 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 е 738,228.00 лева към 31.12.2013 г.

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.11. Имот Редута	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	294	297
Промяна в справедливата стойност	-	(3)
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 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, 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 лева към 31.12.2013.

	31.12.2013	*31.12.2012*
11.12.Имот Южен Парк, р-н Триадица 330 кв.м.	***BGN '000***	***BGN '000***
Стойност в началото на периода	393	-
Придобит през периода	-	293
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 лева към 31.12.2013.

12. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Сгради		*Офис оборудване*		*Транспортни средства*		*Инвестиционни имоти в процес на изграждане*		*Общо*	
	2013 BGN '000	*2012 BGN '000*	*2013 BGN '000*	*2012 BGN '000*	*2013 BGN '000*	*2012 BGN '000*	*2013 BGN '000*	*2012 BGN '000*	*2013 BGN '000*	*2012 BGN '000*
Отчетна стойност										
Салдо на 1 януари	268	268	50	50	179	179	4,734	4,310	5,231	4,807
Придобити	-	-	1	-	-	-	-	300	1	300
Преоценка	-	-	-	-	-	-	-	124	-	124
Отписани	-	-	-	-	-	-	(300)	-	(300)	-
Салдо на 31 декември	268	268	51	50	179	179	4,434	4,734	4,932	5,231
Натрупана амортизация										
Салдо на 1 януари	62	51	*42*	*39*	175	159	-	-	279	249
Начислена амортизация за годината	11	11	2	3	4	16	-	-	17	30
Отписана амортизация	-	-	-	-		-	-	-	-	
Салдо на 31 декември	73	62	44	42	179	175	-	-	296	279
Балансова стойност на 31 декември	**195**	**206**	**7**	**8**	**-**	**4**	**4,434**	**4,734**	**4,636**	**4,952**

Инвестиционните имоти в процес на строеж представляват натрупаните до момента разходи по проекти за изграждане на обекти Предгаров площад, Корал, Терен Пловдив и Пиротска. Към датата на отчета натрупаните разходи са в размер на 9 х.лв. за имот Предгаров площад, 1,066 х.лв. за имот Корал, 1,350 х.лв. за имот Терен Пловдив, 2,009 х.лв. за имот Пиротска. Към 31.12.2013 е направена преоценка на инвестиционните имоти в процес на изграждане и същите са представени по справедлива стойност във финансовия отчет.

За предходната година в групата на „инвестиционните имоти в процес на строеж" не е включена авансово платена сума за покупка на инвестиционни имоти в гр.Чепеларе 300 х.лв.

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 23 х.лв. (31.12.2012 г.: 31 х.лв..);
- Автомобили 179 х.лв. (31.12.2012 г.: 120 х.лв.);
- Програмни продукти 2 х.лв. (31.12.2012 г.: 2 х.лв.).

Към 31.12.2013 г. няма учредени тежести (залози) върху дълготрайни материални активи на дружеството.

13. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в баланса:

	временна разлика	*данък*	*временна разлика*	*данък*
	31.12.2013	*31.12.2013*	*31.12.2012*	*31.12.2012*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Данъчна загуба	72	7	28	3
Неизплатени доходи на физ. лица	11	1	11	1
Компенсируеми отпуски на персонала	4	1	-	-
Обезценка на вземания	9	1	3	-
Общо активи по отсрочени данъци	**81**	**10**	**42**	**4**

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Вземания от клиенти	212	218
Аванси към доставчици	206	196
Общо	**418**	**414**

Търговските вземанията от клиенти са безлихвени, деноминирани в лева и евро и са възникнали по повод продажба на инвестиционни имоти.

Вземанията със закъснение спрямо обичайния кредитен период, за които не е начислена обезценка, са възникнали преди повече от година и възлизат на 119 х. лв. (31.12.2012 г.:164 х.лв.) Дружеството не е начислило обезценка, тъй като ръководството е преценило, че същите са събираеми, т.е. са възникнали по повод на търговски сделки, които са в процес на уточняване и възстановяване на сумите от контрагентите.

Предоставените аванси на доставчици са за покупка на инвестиционни имоти и проучване и проектиране на концептуалин архитертурен проект във връзка с изграждане на инвестиционен обект:206 х.лв. (31.12.2012 г.: 196 х.лв.)

Предоставеният аванс за покупка на инвестиционен имот в размер на 196 х.лв. не е представен в групата на „имоти, машини и оборудване", поради възникнал спор с доставчика. Дружеството е завело дело срещу доставчика за възстановяване на платения аванс ведно със законната лихва. Делото е спечелено на първа инстанция. Съдът е допуснал обезпечение на сумата, поради което същата не е обезценена.

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Вземания от бивши членове на СД съгласно споразумения	139	139
Предоставена гаранция за обезпечение във връзка със заведен съдебен иск	15	15
Депозити	4	4
Предплатени разходи	4	4
Предоставен депозит на наемодател	3	-
ДДС за възстановяване	2	7
Надвнесен корпоративен данък	2	2
Надплатени суми, подлежащи на възстановяване	2	2
Платена сума на Софийски Апелативен Съд дело 2740/2011 г.	1	-
Предоставени аванси на служители	1	1
Присъдени разноски по спечелено съдебно дело срещу НАП	-	14
Данък представителни, неправомерно платен, подлежащ на възстановяване	-	11
Предоставена гаранция за участие в търг за покупка на недв. имот	-	9
Вземане от Имоийст (1/2 застраховка за Св Влас)	-	7
Вземания на лихви	-	1
Общо	**173**	**216**

Предплатените разходи включват основно застраховки: 4 х.лв. (31.12.2012 г.: 4 х.лв.)

.

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Разплащателни сметки	477	252
Депозитни сметки	397	1 933
Парични средства в каса	2	5
Общо	**876**	**2 190**

Паричните средства са деноминирани в следните валути:

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Парични средства в евро	478	2 113
Парични средства в лева	397	76
Парични средства в долар	1	1
Общо	**876**	**2 190**

Наличните към 31.12.2013 г. парични средства са по сметки на дружеството в Райфайзенбанк АД, Банка ДСК 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.

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2013 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 35,707 х.лв. Основен акционер на дружеството е Победа АД с 25,84 % участие в капитала.

18. 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 31.12.2013 г.	няма
Салдо към 31.12.2013 г.:	1,366 х.лв., в т.ч. дългосрочна част - 1,195 х.лв. краткосрочна част – 171 х.лв.
Салдо към 31.12.2012 г.:	Няма

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Нетекущите задължения към свързани лица са във връзка със задържани гаранции на членовете на Съвета на директорите и са към следните лица:

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Светослав Кьосев	2	2
Любомир Марков	2	2
Делта Фуд ЕООД	2	2
Победа АД	2	2
Общо	**8**	**8**

Гаранциите от свързани лица са свързани с отговорността на членовете на Съвета на директорите пред акционерите на дружеството. Размерът се определя от Общото събрание, но е не по-малко от 3-месечното брутно възнаграждение. Законът за публичното предлагане на ценни книги регламентира реда за внасяне, освобождаване, както и санкциите при невнасяне на дължимите гаранции.

Текущите задължения към свързани лица са по договори за управление и възнаграждения за управление на недвижими имоти към следните лица:

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Победа АД	95	93
Светослав Кьосев	47	47
Любомир Марков	47	47
Делта Фуд ООД	4	3
Общо	**193**	**190**

20. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Получени аванси	78	287
Задължения към доставчици	30	27
Общо	**108**	**314**

Задълженията към доставчици са левови, безлихвени и текущи (с възраст в рамките на обичайния кредитен период, свързани с предоставени услуги.

Получените аванси са за продажба на инвестиционни имоти.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Задължения към персонала	28	28
Задължения към социалното осигуряване	5	3
Общо	**33**	**31**

Задълженията към персонала включват:

- начисления в размер на 19 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпуск от персонала (31.12.2012 г.: 19 х.лв.).

- чистата сума на неизплатени възнаграждения по договор за управление и контрол за периода 6.2010-12.2011 в размер на 9 х.лв.(31.12.2012 г.: 9 х.лв.).

Задълженията за социално осигуряване включват начислени осигуровки върху сумите за неизползвани платени отпуски от персонала в размер на 5 х. лв. (31.12.2012 г.: 3 х.лв.).

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

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения на дружеството са текущи и включват задължения по ДДС: 5 х.лв. (31.12.2012 г.: 4 х.лв.).

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 – от май 2007 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.

23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	31.12.2013 *BGN '000*	*31.12.2012* *BGN '000*
Дължими възнаграждения към бивши членове на Съвета на директорите	18	19
Гаранции на бивши членове на Съвета на директорите	3	3
Предплатени приходи	2	10
Гаранции по договори за строителство	-	63
Общо	**23**	**95**

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	2012 г. и 2013 г.
Светослав Иванов Кьосев	Член на съвета на директорите	2012 г. и 2013 г.
Делта фуд ООД	Член на съвета на директорите	2012 г. и 2013 г.
Победа АД	Член на съвета на директорите	2012 г. и 2013 г.

През 2013 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	31.12.2013 *BGN '000*	*31.12.2012* *BGN '000*
Членове на управителни органи	**250**	**244**
Победа АД	107	106
Любомир Марков Марков	66	64
Светослав Иванов Кьосев	66	64
Делта фуд ООД	11	10
Общо	**250**	**244**

Видове доставки от свързани лица	*31.12.2013* *BGN '000*	*31.12.2012* *BGN '000*
Възнаграждения за управление и контрол	250	242
Покупка на хранителни продукти	-	1
Туристическо настаняване	-	1
Общо	**250**	**244**

25. 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 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, за да се определят адекватни цени на стоките услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден 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 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.

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.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То 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 ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 200 х.лв. (без банкови депозити).

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. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2013 г.	на виждане 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	без матуритет BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи							
Търговски и други вземания	-	-	-	212	-	-	212
Депозити	-	-	-	23	-	-	23
Парични средства и парични еквиваленти	477	397	-	-	-	2	876
Общо	**477**	**397**	**-**	**235**	**-**	**2**	**1,111**
Финансови пасиви							
Задължения по банкови заеми	-	-	-	234	1,296	-	1,530
Задължения към свързани лица	-	-	-	193	8	-	201
Задължения към доставчици	-	-	-	29	-	-	29
Общо:	**-**	**-**	**-**	**456**	**1,304**	**-**	**1,760**

31 декември 2012 г.	на виждане 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	без матуритет BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи							
Вземания от клиенти	-	47	-	171	-	-	218
Депозити	-	-	-	28	-	-	28
Парични средства и парични еквиваленти	252	1,933	-	-	-	5	2,190
Общо финансови активи	**252**	**1,980**	**-**	**199**	**-**	**5**	**2,436**

Финансови пасиви							
Задължения към свързани лица	-	-	-	190	8	-	198
Задължения към доставчици	-	5	-	22	-	-	27
Други финансови пасиви	-	-	-	-	-	63	63
Общо финансови пасиви	**-**	**5**	**-**	**212**	**8**	**63**	**288**

Предпазливото управление на ликвидността предполага поддържането на достатъчно свободни парични средства и високоликвидни активи, достъпни източници на кредитиране и възможност за бързо погасяване на дълговете. Ръководството преценява ликвидния риск като минимален.

Дружеството наблюдава паричните потоци, прави предвиждания за очакваните постъпления и плащания и периодично сравнява тези предвиждания с реалните резултати. На база на тази и други вътрешни процедури, ръководството на Дружеството счита, че на база очакваните парични потоци през следващата година, Дружеството няма да има никакви трудносто да посрещне своите задължения без рискове от просрочия. Периодът на събиране на вземанията и периодът на плащане рядко превишава 2-3 месеца, което позолява на Дружеството да предвижда потребностите от ликвидни средства. В случай на непредвидени потребности от парични средства, Дружеството разполага с достатъчно налични ликвидни средства по текущи сметки в банки.

Риск на лихвоносни парични потоци

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.

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 акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за 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 2013 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:

	31.12.2013	*31.12.2012*
	BGN '000	***BGN '000***
Общо задължения	1,736	642
Нетна стойност на активите	36,644	37,054
Коефициент задължения/капитал	4.74%	1.73%

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на 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, финансов лизинг и парични средства), 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.

26. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Съдебни дела

Информация за приключилите и неприключило съдебно дело, по което дружеството е ищец е оповестена в приложения 14.

27 . ДОХОД ОТ АКЦИЯ

	31.12.2013 *BGN '000*
Нетна печалба/(загуба)	(408)
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	(470)
Средно-претеглен брой акции	35 707
Доход на акция	**(0.0131)**

	31.12.2012 *BGN '000*
Нетна печалба/(загуба)	**56**
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(896)
в т.ч. намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти	(1.681)
в т.ч. увеличение с разходите за преоценка на недвижими имоти	814
в т.ч. печалба от продажба на недвижими имоти	(59)
в т.ч. разлика между продажната цена и историческата цена на недвижимите имоти-	30
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(840)
Средно-претеглен брой акции	35,707
Доход на акция	**(0.02352)**

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-претеглени 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.