

Приложение No.2 към материалите за
Редовното годишно общо събрание на акционерите
„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, 29.06.2017 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	7
3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	8
4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	18
5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	19
6. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	19
7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	19
8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	19
9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	20
10. ДРУГИ РАЗХОДИ	20
11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО	20
12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	20
13. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ	27
14. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	28
15. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ	28
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	28
17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	29
18. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	29
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	29
20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	30
21. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ	30
22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31
23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	31
24. ДРУГИ	36

Име на дружеството: ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ

Съвет на директорите: Любомир Марков
Светослав Кьосев
Победа АД
Калиман Инвест ЕООД

Изпълнителен директор: Светослав Кьосев

Финансов директор: Тодор Стоянов

Съставител: Универс Консулт ООД

Адрес на управление: гр.София
ул. Антим I №14

Адвокати: Петър Сяров
Пантелей Солинков

Обслужващи банки: Райфайзенбанк АД

Дата на съставяне: 11.04.2017 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за 2016 г.

	Приложения	2016	2015
		BGN '000	BGN '000
Приходи от инвестиционни имоти	4	495	2 907
Разходи от инвестиционни имоти	5	(46)	(1 062)
Печалба от инвестиции		449	1 845
Други приходи от дейността	6	1	95
Разходи за външни услуги	7	(624)	(421)
Разходи за персонал	8	(350)	(328)
Разходи за материали	9	(28)	(54)
Разходи за амортизация	13	(14)	(13)
Други разходи	10	(167)	(188)
Финансови приходи/(разходи), нетно	11	(1)	(44)
Загуба преди данъци върху печалбата		(734)	892
Икономия/(Разход) за данъци върху печалбата		2	(4)
Печалба/(загуба) за годината		(732)	888
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		(732)	888

Приложенията на страници от 5 до 36 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 11.04.2017 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Късов

Финансов директор:

Георги Стоянов

Съставител:

Боряна Гапоуска

Заверил съгласно доклад

Дата:

Одитор:

Мargarита Радева



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
за 2016 г.

		31/12/2016	31/12/2015
	Приложения	BGN '000	BGN '000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	12	34 256	34 633
Имоти, машини и оборудване	13	167	181
Активи по отсрочени данъци	14	7	5
		<u>34 430</u>	<u>34 819</u>
Текущи активи			
Търговски вземания	23	174	156
Разходи за бъдещи периоди и предоставени аванси		3	8
Други текущи активи	15	148	171
Пари и парични еквиваленти	16	1 878	2 243
		<u>2 203</u>	<u>2 578</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>36 633</u>	<u>37 397</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		35 707	35 707
Премии от капитал		17 853	17 853
Нагрупани печалби/(загуби)		(16 452)	(17 340)
Печалба/(загуба) от текущия период	17	(732)	888
		<u>36 376</u>	<u>37 108</u>
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица		-	8
		<u>-</u>	<u>8</u>
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	22	165	171
Търговски и други задължения	18	39	36
Задължения за данъци	19	4	17
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	20	20	28
Други текущи пасиви	21	29	29
		<u>257</u>	<u>281</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>36 633</u>	<u>37 397</u>

Приложенията на страници от 5 до 36 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 36 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 13.04.2017 г.

Дата на съставяне: 11.04.2017 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Кюсева

Съставител:

Борислав Гайовски

Заверил съгласно доклад

Дата:

Финансов директор:

Табора Стоянов

Одитор:

Маргарита Радева



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 2016 г.

	Приложения	
	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	411	3 554
Покупки на дълготрайни материални активи	-	(4)
Покупки на инвестиции	(26)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	385	3 550
Парични потоци от неинвестиционна дейност		
Постъпления от контрагенти	627	1 443
Плащания към контрагенти и служители	(1 164)	(643)
Платени данъци	(262)	(1 051)
Възстановени данъци	52	21
Платени лихви и други подобни	(3)	(4)
Възстановени корпоративен данък	-	1
Други постъпления	29	96
Други плащания	(29)	(141)
Нетни парични потоци, използвани в неинвестиционна дейност	(750)	(278)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплащане на дългосрочни заеми	-	(1 198)
Платени лихви по дългосрочни заеми	-	(43)
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	-	(1 241)
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	(365)	2 031
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	2 243	212
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	1 878	2 243

Приложенията на страници от 5 до 36 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 11.04.2017 г.

Изпълнителен директор:
Светослав Късов

Съставител:
Боряна Гаиовска

Заверил съгласно доклад

Дата: 11.04.2017 г.



Тодор Стоянов

Одитор:

Маргарита Радева

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2016 г.

	Приложения	Основен	Премии от	Нагрувани	Текуща	Общо
		капитал	капитал	печалби/ (загуби)	печалба/ загуба	собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 31 декември 2014		35 707	17 853	(16 916)	(424)	36 220
Нетна печалба за годината		-	-	-	888	888
Друг всеобхватен доход		-	-	-	-	-
Всегообхватен доход		-	-	-	888	888
Прехвърляне на текущата печалба/ загуба в натрупани печалби/ загуби от минали години				(424)	424	-
Салдо на 31 декември 2015		35 707	17 853	(17 340)	888	37 108
Нетна загуба за годината		-	-	-	(732)	(732)
Друг всеобхватен доход		-	-	-	-	-
Всегообхватен доход		-	-	-	(732)	(732)
Прехвърляне на текущата печалба/ загуба в натрупани печалби/ загуби от минали години		-	-	888	(888)	-
Салдо на 31 декември 2016	17	35 707	17 853	(16 452)	(732)	36 376

Приложенията на страници от 5 до 36 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 11.04.2017 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Кюсева

Съставител:

Боряна Данајева

Заверил съгласно доклад

Дата:

Финансов директор
Табачка Митков

АДСИЦ 2
СОФИЯ

Одитор:
Мирзалия Радева

PRIME PROPERTY BGR EAD

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.

През 2010 г. ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ учредява дъщерното дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД с основен предмет на дейност в областта на управлението и поддръжката на недвижими имоти. От тогава двете дружества ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ и „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД функционират като икономическа група.

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.

Дъщерното дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД се представлява и управлява от управителя Тодор Стоянов

Към 31.12.2016 г. средносписъчния брой на персонала в групата дружества е 9 служители (към 31.12.2015 г. 9).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на групата дружества през 2016 г. включва инвестиране на набрани средства в недвижими имоти, а така също и управление и поддръжка на недвижими имоти.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД функционира като обслужващо дружество на ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ в областта на поддръжката и управлението на неговите недвижими имоти, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

1.3. Структура на дружеството

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ няма разкрити клонове и представителства.

1.4 Обща информация, относно консолидирания отчет

Консолидацията включва индивидуалните финансови отчети на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ и Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД, дружество 100% контролирано от Прайм Пропърти БГ АДСИЦ.

Консолидацията е извършена чрез обединяване на позициите на финансовите отчети ред по ред и елиминиране на инвестицията на предприятието майка в дъщерното предприятие както и дела на предприятието майка в собствения капитал на дъщерното дружество, както и елиминиране и на взаимните обороти, разчеги и салда.

Финансовите отчети на дружествата, включени в консолидацията са изготвени към една и съща дата. Събитията след датата на одобряване на индивидуалните финансови отчети до датата на одобряване на консолидирания финансов отчет са прегледани и оценени, като през този период не са произтекли никакви събития, изискващи корекция или оповестяване.

1.5. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2014 – 2016 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2014	2015	2016
БВП в млн. лева *	82 164	86 373	66 834
Реален растеж на БВП **	1.7%	3%	3.4%
Инфлация в края на годината	(0.90)	(0.40)	0.1
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.47419	1.7644	1.76804
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.60841	1.79007	1.85545
Основен лихвен процент в края на годината	0.02%	0.01%	0%
Безработица **	10.70%	7.9%	7%

* Към 30.09.2016 г. Липсват данни на годишна база

** Трето тримесечие на 2016 спрямо трето тримесечие на 2015 г.

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

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов 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 2016 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

2.2. Валута на представяне и функционална валута

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

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

2.3. Използване на преценки и приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите. Бъдещите фактически резултати може да бъдат различни от приблизителните оценки и предположения. Предположенията и приблизителните счетоводни оценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет, са оповестени в Приложение №3.13).

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

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

2.5. Промени в счетоводните политики.

През 2016 г. дружеството не е променяло счетоводните си политики.

3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

3.1. Сделки в чуждестранна валута

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

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

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляване на парични позиции в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално позициите са били превърнати във функционалната валута, се признават в печалба или загуба в периода на възникването им, като се представят на нетна база като "финансови приходи" или "финансови разходи".

3.2. Приходи

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

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

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период, когато резултатът от сделката

може да бъде надеждно оценен. Етапът на завършеност на сделката се определя като съотношение на направените до момента разходи към приблизително оценения общ размер на разходите по сделката.

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

3.3. Разходи

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

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

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

3.4. Инвестиционни имоти

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

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

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

разликата между балансовата и справедливата му стойност се третира като преценка по МСС 16.

3.5. Имоти, машини и оборудване

Първоначално оценяване

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

Последващо оценяване

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

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

Методи на амортизация и полезен живот

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

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

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

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се отписва от балансовата стойност на активите и се признава като текущ разход в периода на подмяната.

Отписване

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

3.6. Финансови инструменти

3.6.1. Финансови активи

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

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

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

Кредити и вземания

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

