



МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2012 година

**Съвет на Директорите:**

Борислав Кирилов Никлев

Русалин Станчев Динев

Владимир Георгиев Котларски

**Адрес:**

Гр.София 1408

Район Триадица

Ул.Енос №2

**Обслужваща банка**

"БАНКА ДСК" ЕАД

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

Към 31.12.2012г.

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

	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
<b>АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти	1	0	28000
Програмни продукти		0	1
Общо		0	28001
Краткотрайни активи			
Вземания	2	66	74
Парични средства и еквиваленти	3	599	590
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>665</b>	<b>28 665</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
Собствен капитал			
Основен капитал	4	650	650
Премии свързани с капитал		1	1
Загуба от минали години		(29)	0
Печалба от текущия период		33	(29)
Общо собствен капитал		655	622
Дългосрочни пасиви	5	0	27991
Краткосрочни пасиви	6	10	52
<b>Общо пасиви</b>		<b>10</b>	<b>28 043</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>665</b>	<b>28 665</b>

Борислав Никлев  
Изпълнителен директор



Донка Попова  
Съставител на отчета

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ****ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

За периода 01.01.2012 – 31.12.2012 г

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

	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
Разходи за персонала	7	(34)	(26)
Разходи за външни услуги	8	(308)	(65)
Разходи за амортизация		(1)	(1)
Разходи за преоценка		-	(10)
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	9	3082	
<b>Оперативна печалба(Загуба)</b>		<b>2739</b>	<b>(103)</b>
Финансови разходи	10	(3869)	(503)
Финансови приходи	11	33	577
Извънредни приходи	12	1130	0
Резултат за годината		33	(29)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>		<b>33</b>	<b>(29)</b>

Борислав Никлев  
Изпълнителен директор



Донка Попова  
Съставител на отчета

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

Към 31 декември 2012г.

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

	Основен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо
На 01.01.2011 г.	500	-	-	500
Общ всеобхватен доход	-	-	(29)	9
Други изменения	150	1	-	151
На 31.12.2011 г.	650	1	(29)	622
На 01.01.2012 г.	650	1	(29)	622
Общ всеобхватен доход	-	-	33	33
Други изменения	-	-	-	-
На 31.12.2012г.	650	1	4	655

Борислав Никлев

Изпълнителен директор



Донка Попова

Съставител на отчета

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АД СИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

За периода 01.01.2012 – 31.12.2012г.

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

	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Постъпления/Плащания на данъци		16	(1)
Плащания на доставчици		(416)	(43)
Плащания към персонала		(32)	(20)
Постъпления от лихви		88	0
<b>Нетни парични потоци от оперативната дейност</b>		<b>(344)</b>	<b>(64)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>			
Постъпления/плащания сделки с инвестиционни имоти		31082	(28069)
Постъпления/плащания по получени заеми		(30729)	28086
<b>Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност</b>		<b>353</b>	<b>17</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Постъпления от емитиране на акции		0	151
<b>Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност</b>		<b>0</b>	<b>151</b>
<b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>		<b>9</b>	<b>104</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>		<b>590</b>	<b>486</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>		<b>599</b>	<b>590</b>

Борислав Никлев  
Изпълнителен директор



Донка Попова  
Съставител на отчета

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

**Корпоративна информация**

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

С решение на КФН №756/25-11-2010г., основната дейност на дружеството включва инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Към 31.12.2012г., акционерите на Дружеството са:

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

**База за изготвяне**

Междинният финансов отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

**Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС”).

**Обобщение на съществените счетоводни политики**

**а) Признаване на приходи**

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

**Приходи от лихви**

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

б) Данъци

*Текущ и отсрочен данък върху доходите*

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

*Данък върху добавената стойност (ДДС)*

На 28.12.2010г. дружеството е регистрирано по Закона за Данъка върху Добавената Стойност, на основание чл.100, а именно доброволна регистрация.

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

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

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

в) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

*Първоначално признаване*

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

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи включват парични средства и вземания.

*Обезценка на финансови активи*

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност/свръхзадължнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.



**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

г) Основен капитал

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

д) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

**1. Активи**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<hr/>	<hr/>
Инвестиционни имоти	0	28 010
Преоценка		(10)
Програмни продукти	0	1
	<hr/>	<hr/>
Общо	<b>28 000</b>	<b>28 001</b>

През м.10/2011г. дружеството придобива поземлени имоти в района на град Варна на обща стойност 28 010 х.лв., чиято преоценена стойност е 28 000 хил. лв. През м. 12/2012 г. Валор пропъртис АДСИЦ продава всички притежавани поземлени имоти.

През 2011г. дружеството придобива счетоводен софтуер, които към настоящия момент има балансова стойност под хиляда лева.

**2. Вземания**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<hr/>	<hr/>
ДДС за възстановяване	47	3
Вземане за лихва по депозити	19	71
	<hr/>	<hr/>
Общо:	<b>1 151</b>	<b>74</b>

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД с падеж 18/12/2013 г., 06/07/2014 г. и 30/03/2013 г. и данък добавена стойност, подлежащ на възстановяване. Към датата на съставяне на отчета е активирана процедура по възстановяване на данъчния кредит, натрупан до 31.12.2012 г.

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
 За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

**3. Парични средства и краткосрочни депозити**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Парични средства в банкови сметки	8	2
Парични средства в брой	-	1
Краткосрочни депозити	591	587
<b>Общо:</b>	<u><b>599</b></u>	<u><b>590</b></u>

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. През отчетния период е открит депозит с падеж 18/12/2013 г.

**4. Основен капитал и резерви**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
650 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	650	650
<b>Общо:</b>	<u><b>650</b></u>	<u><b>650</b></u>

**5. Дългосрочни пасиви**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Дългосрочни пасиви-заеми от банкови институции	0	27 991
<b>Общо:</b>	<u><b>29 555</b></u>	<u><b>27 991</b></u>

През отчетния период е издължен предсрочно изцяло ползвания банков кредит от Първа Инвестиционна Банка АД получен на 03/10/2011г.

**6. Краткосрочни пасиви**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Краткосрочни пасиви	10	52
<b>Общо:</b>	<u><b>10</b></u>	<u><b>52</b></u>

Краткосрочните пасиви са формирани основно от блокирани средства за възнаграждения на съвета на директорите за добро управление и дължимите суми за неизползван платен годишен отпуск.

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
 За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

**7. Разходи за персонала**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Възнаграждения	34	26
<b>Общо:</b>	<b>25</b>	<b>17</b>

Разходите за възнаграждения са формирани основно от възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, в размер на 30 хил. лв.

**8. Разходи за външни услуги**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Възнаграждение на обслужващо дружество	300	48
Други	8	17
<b>Общо:</b>	<b>308</b>	<b>65</b>

Разходите за външни услуги са формирани основно от възнаграждения на обслужващото дружество, както и платени такси и възнаграждения на Централен депозитар АД, Банка ДСК, общинска администрация Варна и др.

**9. Приходи от продажба на инвестиционни имоти**

През м. декември Валор пропъртис АДСИЦ е извършило продажба на притежаваните инвестиционни имоти –поземлени имоти.

**10. Финансови разходи**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Разходи по кредити	2738	503
Разходи за обезценка	1130	-
Други финансови разходи	1	-
<b>Общо:</b>	<b>3870</b>	<b>503</b>

Разходите за лихви в размер на 2738 хил.лева представляват начислените лихви по получен дългосрочен заем в евро. Разходите за обезценка са във връзка с решение на СД за обезценка и отписване на вземане за неустойка.

**11. Финансови приходи**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Приходи от лихви по банкови депозити	33	577
<b>Общо:</b>	<b>33</b>	<b>41</b>

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

Приходи в размер на 33 хил.лева, оповестени в Отчета за доходите, са съставени от начислени лихви по договори за банкови депозити.

**12. Извънредни приходи**

	<u>31.12.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Приходи от неустойки	1130	0
<b>Общо:</b>	<u><b>1130</b></u>	<u><b>0</b></u>

Отчетените приходи от неустойки са по неизпълнен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 13/02/2012г. Вземането е обезценено и отписано към 31/12/2012 г.

**13. Оповестяване на свързани лица**

Предприятия с контролно участие в Дружеството:

- СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД 76.90 %

**14. Събития след датата на отчетната дата**

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след 31.12.2012г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за деветмесечието.