

**Акционерно дружество със специална инвестиционна цел**

**" П Р Е М И Е Р   Ф О Н Д "**

**Годишен финансов отчет**

**И**

**Одиторски доклад**

**2011 година**

## СЪДЪРЖАНИЕ

1. Отчет за всеобхватния доход .....	3 стр.
2. Отчет за финансовото състояние.....	4 стр.
3. Отчет за паричен поток .....	5 стр.
4. Отчет за промените в капитала .....	6 стр.
5. Обща корпоративна информация. ....	7 стр.
6. Счетоводни политики.....	8 стр.
7. Приложения към финансовия отчет.....	12 стр.

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

За периода приключващ на 31 декември 2011 година

В хиляди лева	Бел.	2011	2010
Нетни приходи от продажби		-	-
Други приходи от дейността		-	-
Разходи за външни услуги	4	(22)	(21)
Разходи за персонала	5	(6)	(6)
Други разходи за дейността		-	(127)
<b>Резултат от оперативна печалба / загуба /</b>		<b>(28)</b>	<b>(154)</b>
Финансови приходи	6	10	18
Финансови разходи			(1)
<b>Нетни финансови приходи ( разходи )</b>		<b>10</b>	<b>17</b>
<b>Печалба / Загуба преди данъчно облагане</b>		<b>(18)</b>	<b>(137)</b>
Разходи за данъци		-	-
<b>Печалба / Загуба след данъци</b>		<b>(18)</b>	<b>(137)</b>

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 14.

Финансовият отчет е изготвен на 28.02.2012 година :

Изпълнителен директор :

/ Б. Найденов /

Съставител :

/ Г. Христова /

Регистриран одитор :

0145 Недьо  
Недев  
Регистриран одитор

Заверен без резерв  
21.03.2012г.

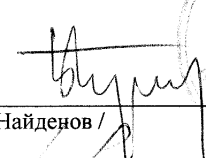
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

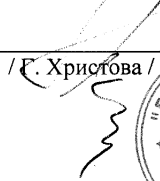
Към 31 декември 2011 година  
В хиляди лева

	Бел.	2011	2010
<b>Дългосрочни Активи</b>			
Инвестиционни имоти	3.2	245	245
Дългосрочни инвестиции	7	10	10
<b>Общо дългосрочни активи</b>		<u>255</u>	<u>255</u>
Търговски и други вземания	8	32	15
Незавършено строителство	9	185	70
Парични средства и парични еквиваленти	10	211	361
<b>Общо текущи активи</b>		<u>428</u>	<u>446</u>
<b>Общо активи</b>		<u>683</u>	<u>701</u>
<b>Капитал</b>			
Основен капитал	11	650	650
Финансов резултат - нетен		33	51
<b>Общо собствен капитал</b>		<u>683</u>	<u>701</u>
<b>Общо пасиви</b>			
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<u>683</u>	<u>701</u>


Балансът следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 14.

Финансовият отчет е изготвен на 28.02.2012 година :

Изпълнителен директор :   
/ Б. Найденов /

Съставител :   
/ Г. Христова /

Регистриран одитор :

  
0145 Неджо Недев  
Регистриран одитор  
Забелта без резерв  
21.03.2012г.



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧЕН ПОТОК**

За периода, приключващ на 31 декември 2011 година

В хиляди лева	Бел.	2011	2010
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Постъпления, свързани с инвестиционни имоти		-	-
Плащания, свързани с инвестиционни имоти		(116)	(14)
Предоставени заеми			
Получени лихви		10	15
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(106)</b>	<b>1</b>
<b>Основна дейност</b>			
Плащания, свързани с търговски контрагенти		(32)	(23)
Парични потоци, свързани с труд.възнаграждения		(6)	(6)
Възстановени данъци		7	1
Други постъпления / плащания		(13)	
<b>Паричен поток от основна дейност</b>		<b>(44)</b>	<b>(28)</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Изплатени дивиденди			
Други постъпления / плащания			
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Изменение на паричните средства през годината		(150)	(27)
Парични средства в началото на периода		361	388
<b>Парични средства в края на периода</b>		<b>211</b>	<b>361</b>

Отчетът за паричният поток следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 14.

Финансовият отчет е изготвен на 28.02.2012 година :

Изпълнителен директор :

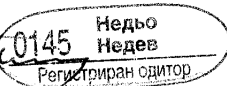
/ Б. Найденов /

Съставител :

/ Г. Христова /

Регистриран одитор :

*Зверин без резерви*  
21.03.2012 г.



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА**

За годината, приключваща на 31 декември 2011 година

В хиляди лева	Бел.	Основен капитал	Допълнителни и законови резерви	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо
<b>Салдо към 1 януари 2010 година</b>		650			188	838
Общо всеобхватен доход за периода						
Финансов резултат за текущия период					(137)	(137)
Общо всеобхватен доход за периода						
Разпределение на печалбата от минали години						
<b>Салдо към 31 декември 2010 година</b>		650	-	-	51	701
<b>Салдо към 1 януари 2011 година</b>		650			51	701
Общо всеобхватен доход за периода						
Финансов резултат за текущия период					(18)	(18)
Общо всеобхватен доход за периода						
Други изменения в собствеността						
Разпределение на печалбата от минали години						
<b>Салдо към 31 декември 2011 година</b>		650	-	-	33	683

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 14.

Финансовият отчет е изготвен на 28.02.2012 година :

Регистриран одитор :

*Недъс Недев*  
 0145 Недев  
 Регистриран одитор

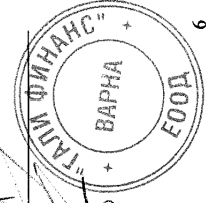
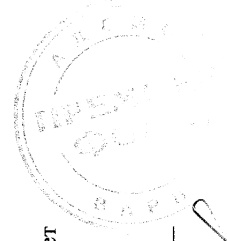
*Завърши без резерви*  
 21.03.2012 г.

Изпълнителен директор :

*Б. Найденов*  
 / Б. Найденов

Съставител :

*Г. Христова*  
 / Г. Христова



**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ  
към ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2011 год.**

**1. Обща корпоративна информация**

„ Премиер фонд ”АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Специалното законодателство, което характеризира дейността на Дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа . Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор и е получило лиценз No РГ-05-1255, издаден от Комисията по финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. "Премиер Фонд " АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление е Съвет на директорите.

**2 . Основни положения от счетоводната политика на дружеството**

**2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Дружеството е приело МСС като първична счетоводна база, поради което настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС , издание на Комитета за МСС и приети за приложение от Европейския съюз. Към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет МСС включват : Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети ( МСФО ), тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения (ПКР) и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО ( КРМСФО). Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството на дружеството е направило преглед на новоприетите и на промените в съществуващите счетоводни стандарти, които престои да влязат в сила от новата отчетна година, и е в процес на оценка относно евентуално необходимите промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена с изключение на някои активи, представени по справедлива стойност и въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал

**2.2. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и/или преизчисляват , за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година

### **2.3. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

Представянето на финансов отчет съгласно Международните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, 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.

### **2.4. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лева. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута, се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на баланса. 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 доходите в момента на възникването им.

Валутата по представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

### **2.5. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

### **2.6 Ликвидност**

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.



## **2.7. Справедливи стойности**

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. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизуема стойност. Голяма част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност/ търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми/, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При дългосрочните заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дискотирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени лихвени проценти към датата на баланса.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

## **3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс.**

### **3.1. Инвестиционни имоти**

Инвестиционен е имотът, държан с цел увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват по метода на справедливата стойност, като печалбите и загубите, възникващи от промени в справедливата цена, се признават за периода в който са възникнали.

Като инвестиционен имот в баланса на дружеството е представен поземлен имот с площ 10 398 кв.м. в гр. Априлци. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е определило справедливата стойност на имота в размер на 245 хил лв.

### **3.2. Инвестиции в ценни книжа**

Ценните книжа, класифицирани като инвестиции, държани до падеж, са оценени по цена на придобиване. Като дългосрочни инвестиции са представени притежаваните акции от капитала на обслужващото дружество „Фонд Мениджър“ АД. Ръководството на дружеството не разполага с надеждна информация за справедливата им стойност, тъй като това е непублично дружество.

### **3.3. Незавършено строителство**

Незавършеното строителство е оценено по стойността на всички разходи, направени към края на отчетния период във връзка със строителството на жилищна сграда “Кипарисите” в к.к. Св. Св. Константин и Елена. Строителството започна през м. декември и то ще бъде извършено чрез обезщетение на собствениците на парцела от бъдещата разгърната застроена площ.

### 3.4. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута, по заключителния курс на БНБ към края на периода, намалени със стойността на начислената обезценка.

Вземанията се отписват като несъбираеми, когато ръководството прецени че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

### 3.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват неблокирани касови наличности, салда по банкови сметки и невъзстановени суми от подотчетни лица. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват по заключителния курс на БНБ към края на периода.

### 3.6. Акционерен капитал

Основният капитал е представен в баланса по неговата номинална стойност, която съответства на актуалната му съдебна регистрация - 650 000 лева и е разпределен в 650 000 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност по 1 лев всяка. Акционери в дружеството са :

Акционери :	%-тно участие :	брой акции:
Борислав Найденов –пряко и чрез свърз.лица	37.66	244 790
ЦКБ Сила	9.20	59 800
Експрес Гаранцион ООД	7.62	49 500
Унишип ЕООД	7.31	47 500
Силвия Николова	7.08	46 000
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860
Милчо Близнаков	5.66	36 820
Други физически и юридически лица	19.18	124 730
	-----	-----
	100	650 000

### 3.7. Краткосрочни задължения

Търговските задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към края на периода. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след датата на баланса

### 3.8. Признаване на приходи и разходи

Приходите от продажби и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка

между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

### 3.9. Финансови приходи

Приходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент. Те се признават в отчета за всеобхватните приходи и разходи в момента на възникването им. Финансовите приходи се представят в отчета за всеобхватните приходи и разходи нетно.

### 4. Изменение в прилаганата счетоводна политика

Промени в счетоводната политика са допустими при законови изисквания, промени в МСФО и МСС или за по-подходящо представяне на събитията и сделките във финансовите отчети на дружеството. Дружеството прилага ревизирия МСС 1 Представяне на финансови отчети (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г.. В резултат на това, Дружеството представя в отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал несвързани със собствениците се представят в отчета за всеобхватния доход.

### 5. Данъци върху печалбата

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно закона за корпоративното подоходно облагане в сила за 2011 год. инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък.

### 6. Финансов резултат

Отчетен резултат за периода – загуба от 18 хил лв.

### 7. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно – претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно претеглен брой обикновени акции :	2011 г.	2010 г.
в хил. лв		
Издадени обикновени акции към 01.01.	650	650
Акции, издадени през годината	-	-
Брой обикновени акции към 31.12.	650	650
	-----	-----
Средно претеглен брой акции към 31.12	650	650

Загуба за 2011 год и 2010 год припадаща се на притежателите на обикновени акции :

	хил. лв	2011 г.	2010 г.
Нетен резултат за периода		(18)	(137)
Нетна загуба припадаща се на притежателите а обикновени акции		(0.03 )	(0.21)

### 8. Оповестяване на свързаните лица

Лицата са свързани когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово – стопански характер. Те могат да бъдат юридически и физически лица, в т.ч. управленски персонал.

Условията по сделките със свързани лица не се различават от пазарните, които се прилагат при сделки между несвързани лица. За дружеството свързано лице е обслужващото дружество - „Фонд Мениджър” АД. Всички сделки са на обичайни пазарни нива.

свързани лица	естество на сделката	стойност	салдо
Фонд Мениджър АД	договор за обслужване	11 200 лв	- лв
Булекс Консулт ЕООД	наем офис	3 320 лв	- лв

### 9. Събития, настъпили след датата на баланса

Няма събития, след датата, към която е съставен настоящия отчет, които да изискват корекция на представените суми, или да се оповестят.

### 10. Приложение

10.1	<i>РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</i>	31.12.2011	31.12.2010
	В хиляди лева		
	Българска Фондова Бурса	1	1
	Комисия финансов надзор и Централен Депозитар	2	1
	Обслужващо дружество	10	10
	Наем офис	6	6
	Публикация в медии	1	1
	Одит	1	1
	Други административни разходи	1	1

		22	21
10.2	<b>РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА</b> В хиляди лева	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	Разходи за заплати	5	5
	Разходи за социални осигуровки	1	1
		<u>6</u>	<u>6</u>
10.3	<b>ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ</b> В хиляди лева	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	Приходи от лихви	10	18
		<u>10</u>	<u>18</u>
10.4	<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ</b> В хиляда лева	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	Инвестиции в асоциирани предприятия	10	10
		<u>10</u>	<u>10</u>
10.5	<b>ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ</b> В хиляди лева	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	Парични гаранции	2	
	Вземания по предоставени аванси	22	10
	Данъци за възстановяване	8	3
	Лихви от кредитни институции		2
		<u>32</u>	<u>15</u>
10.6	<b>МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ</b> В хиляда лева	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	Незавършено строителство	185	70
		<u>185</u>	<u>70</u>