

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
НА "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2013 г.**

**1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ**

„РОЙ Пропърти Фънд” АДСИЦ е учредено на 20 декември 2006 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кораб планина" №27А, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 1638/2007г, от 16.02.2007 г.

„РОЙ Пропърти Фънд” АДСИЦ с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006 г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2013 членове на Съвета на директорите са: Евтим Гандев, Атанас Табов и Станимир Зашев.

**2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Счетоводната политика, прилагана последователно по отношение на съществените обекти относно формиране на резултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството, е посочена по-долу.

Данните във финансовия отчет са оповестени в хиляди лева, с изключение на дохода на акция, която е оповестена в лева.

Финансовият отчет на „РОЙ Пропърти Фънд” 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.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2013 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

**ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА**

Дружеството извършва своите счетоводни записвания в български лева в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство.

#### **Счетоводна конвенция**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

#### **Приблизителни оценки**

При изготвяне на финансовия отчет се използват приблизителни оценки и предположения на ръководството на дружеството, които рефлектират върху стойността на представените в отчета приходи и разходи, активи и пасиви. Фактическите резултати могат да се различават от приблизителните оценки.

#### **Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се оценяват в български лева по централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Изключения правят сделките за покупко-продажба на валута, които се завеждат по действителния курс на покупко-продажбата.

Активите и пасивите на дружеството, деноминирани в чуждестранна валута, са преоценени по централния курс на БНБ към датата на отчета.

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

Обменният курс на българската валута е фиксиран към еврото в съотношение - 1 EUR/1.95583 BGN.

#### **Приходи и разходи**

Приходите и разходите се отчитат при спазване на счетоводния принцип за съпоставимост.

Приходите се признават до размера на вероятните икономически изгоди за дружеството и ако могат да бъдат надеждно измерени.

Финансовите приходи и разходи включват приходи и разходи за лихви, приходи и разходи от преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност и други финансови разходи, свързани с банкови такси и комисионни. Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за всеобхватния доход на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит.

Разходите се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за всеобхватия доход, обхващайки целия период до края на финансовия период. Основните разходи на дружеството са формирани и отчетени по икономически елементи: разходи за обслужващо дружество, разходи за административни такси, разходи за други външни услуги, заплати и осигуровки на персонал по трудов договор и договор за управление.

#### **Имоти, машини и съоръжения (дълготрайни материални активи)**

Като имоти, машини и съоръжения се отчитат активи с полезен срок на експлоатация повече от една година и първоначална стойност над 700 лв.

Първоначално имотите, машини и съоръжения се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Последващи разходи - с последващите разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно



предприятието да има икономическа изгода над първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Оценка след първоначалното признаване - след първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и евентуална натрупана загуба от обезценка.

Възстановимост на балансовата стойност - предприятието преразглежда балансовата стойност на притежаваните имоти, машини и съоръжения и определя тяхната възстановима стойност. Когато от актива не се очакват никакви икономически изгоди, той се отписва.

Отписването на имотите, машини и съоръжения от баланса се осъществява при тяхната продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба, в резултат на което не се очакват никакви други икономически изгоди от него.

Имотите, машини и съоръжения се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от деня, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба. За данъчни цели амортизация се начислява от началото на месеца, в който активът е придобит или въведен в употреба.

Когато остатъчната стойност на амортизируемия актив е незначителна по размер или като процент спрямо отчетната му стойност, тя може да се пренебрегне. Амортизируемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

Към 30.12.2013 г. дружеството не отчита загуба от обезценка на имоти, машини и съоръжения.

#### **Нематериални активи**

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Оценка след първоначалното признаване – нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване или преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Нематериалните активи се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация със следните годишни амортизационни норми:

	<b>За счетоводни цели</b>	<b>За данъчни цели</b>
Уебсайт	15%	15%

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от деня, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба. За данъчни цели амортизация се начислява от началото на месеца, в който активът е придобит или въведен в употреба.

Когато остатъчната стойност на амортизируемия актив е незначителна по размер или като процент спрямо отчетната му стойност, тя може да се пренебрегне. Амортизируемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

#### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че предприятието ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход. Справедливата стойност се определя към датата на отчета за финансовото състояние от независим лицензиран оценител.

#### **Парични средства и парични еквиваленти**

За целите на отчета за паричния поток паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой, по банкови сметки и депозити със срок на падежа до 3 месеца към датата на отчета.

Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, която съответства на справедливата им стойност към датата на отчета.

Банковите депозити се отчитат по номинална стойност и полагащата се съгласно договора натрупана лихва към датата на отчета.

Паричните средства и еквиваленти, деноминирани в чуждестранна валута, са преоценени по централния курс на БНБ към датата на отчета.

#### **Свързани лица**

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

#### **Вземания и задължения**

Вземания се отчитат и оповестяват по първоначална стойност, намалена с евентуална очаквана загуба поради несъбираемост. Към 31.12.2013 г. Дружеството не е отчело загуба от обезценка.

Задълженията към доставчици и другите задължения са оценени по стойността на тяхното възникване, която е справедливата стойност, дължима за получените услуги, независимо дали са фактурирани.

Провизиите се признават, само когато Дружеството има текущо задължение, възникнало в резултат на минало събитие.

#### **Провизии, условни задължения и условни активи**

Текущо задължение - определянето на наличието на текущо задължение към датата на баланса се извършва след отчитане на всички налични обстоятелства, включително мнението на специалисти. На базата на тези обстоятелства:

- а) когато е по-вероятно текущото задължение да съществува към датата на баланса, предприятието признава провизия (ако критериите за признаване са изпълнени);
- б) когато е по-вероятно текущото задължение да не съществува към датата на баланса, провизия не се признава, но предприятието оповестява съществуването на условно задължение.

Минало събитие, което води до текущо задължение представлява задължаващо събитие.

Събитието е задължаващо, когато:

- а) погасяването на задължението е наложено по силата на закон или други нормативни актове;

