

ГРУПА ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2014г.

Изготвен на 24.02.2014г.

Съдържание	стр.
Годишен консолидиран доклад за дейността	3
Годишен консолидиран отчет за финансовото състояние	8
Годишен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	9
Годишен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	10
Годишен консолидиран отчет за паричните потоци	11
Обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и други пояснителни приложения	12
Доклад на независимия одитор	26

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

I. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
Евгени Иванов Найденов

Адрес
ул. „Георги Сава Раковски“ 130, ап 4
гр. София 1000

Правни консултанти
Гугушев и Партньорс ЕООД
ул. „Георги Сава Раковски“ 130, ап 4
София 1000

счетоводно обслужване
Гугушев Файнънс енд Акаунтинг ООД
ул. „Георги Сава Раковски“ 130, ап 4
София 1000

Обслужващи банки
Първа Инвестиционна Банка АД

Одитор
Николай Полинчев – диплома номер 0684
София

Наименование на предприятието майка: ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД
Държава на регистрация на предприятието: Република България
Седалище и адрес на регистрация: гр. София 1000, ул. „Г. С. Раковски“ № 130, ет.1, ап. 4

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД , гр.София, е учредено през 2011 година като акционерно дружество.

Дейността на дружеството-майка е съсредоточена в развитието на пазара на недвижимите имоти, отдаване под наем, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти.

Структура на основния капитал на дружеството майка

Съдружници към 31.12.2014г. са:

- Дикенс Огенеруему Санони - 100% от капитала

Ценните книжа на дружеството се търгуват на Неофициален пазар на „БФБ - София" АД.

Капиталът на дружеството е разпределен в 420 500 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 /един/ лев всяка.

Дружеството майка издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Всички акции образуват един клас от обикновени поименни безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас, като всяка акция дава права, еднакви с тези, давани от всяка друга акция.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД притежава 100% от капитала на дружество АБ1 ЕООД, ЕИК: 201793798 и по тази причина съставя консолидирани финансови отчети и съответно консолидиран годишен доклад за дейността.

II. УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД е акционерно дружество.

Към 31 Декември 2014 г. управленската структура на дружеството е както следва:

Съвет на Директорите:

- Стефан Марков Гугушев- Председател на Съвета на Директорите
- Добрина Желева Павлова- Заместник председател
- Евгени Иванов Найденов- Член на съвета на директорите

Представители:

Евгени Иванов Найденов - Изпълнителен Директор

III. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на групата към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 Декември 2014 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

IV. Консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата на ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД („Дружество-майка“) за периода 01.Януари 2014 г. - 31.Декември 2014 г., е одобрен за издаване от Изпълнителния Директор на 24.02.2015 г.

V. База за изготвяне

Консолидираният Финансов отчет на ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

VI. Резултат за текущият период

За 2014г. консолидираната загуба на групата е в размер на 47 хил. лв.

Основни финансови данни за Групата	2014 г., хил.лв.	2013 г., хил.лв.
1 Текуща печалба (загуба)	(47)	(13)
2 Собствен капитал	358	405
3 Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	24	18
4 Обща сума на активите	382	423
5 Приходи общо	-	-
6 Разходи общо	47	13
7 Парични средства	4	-

VII. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Приложените счетоводни политики съответстват на МСФО, приети от Европейския съюз. През отчетния период не са правени промени в счетоводните политики и оповестявания

VIII. Важни събития за Групата, настъпили през отчетната 2014 година:

През 2014г. групата започва да отчита приходи от отдаване под наем на притежаван недвижим имот, закупен с инвестиционна цел – отдаване под наем, което е част от дългосрочната стратегия на групата – инвестиция в недвижими имоти в страната.

IX. Оповестяване на свързани лица

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД е свързано лице с Дикенс Огенеруему Санони, гражданин на Нигерия, което е собственик на 100% от капитала.

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД е едноличен собственик на капитала на дружество (притежава 100% от дружествените дялове) АБ1 ЕООД .

През отчетния период не са налични сделки между свързани лица, при условия различни от пазарните.

X. Ангажименти и условни задължения

Към 31 Декември 2014г. предприятието-майка и неговото дъщерно предприятие нямат условни задължения и ангажименти за капиталови инвестиции.

XI. Правни искиове

Срещу дружество ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД и неговото дъщерно дружество АБ1 ЕООД няма заведени правни искиове.

XII. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет.

Финансовия отчет на Групата е изготвен на 24.02.2015г. и описва дейността на дружеството до 31 Декември 2014г.

В периода между 01.01.2015г. и 24.02.2015г. не са настъпили по-съществени некоригиращи или коригиращи събития.

XIII. Развитие на дейността на групата предприятия

Дейността на Групата е съсредоточена в развитието на пазара на недвижимите имоти, отдаване под наем, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти.

Инвестиционните цели на Групата са продажба и/или придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени имоти.

XIV. Информация, изисквана на основание на чл. 187д и 247 от Търговския законИнформация по Чл. 187д. от Търговския закон

През 2014 г. не са извършвани сделки със собствени акции на дружеството майка

Информация по Чл. 247 от Търговския закон

За периода 01.01.2014 - 31.12.2014г. не са изплащани възнаграждения на членове на съветите.

За периода 01.01.2014 - 31.12.2014 г., няма придобити или прехвърлени от членове на съветите акции и облигации на дружеството.

Към 31.12.2014 г. Стефан Марков Гугушев, член на Съвета на директорите продава притежаваната от него 1 обикновена безналична акция с право на глас от капитала на Дружеството майка.

Няма ограничение в правото на членове на съвета на директорите да придобиват акции или облигации на дружеството майка.

Към 31.12.2014г. членовете на Съвета на директорите участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

Стефан Марков Гугушев:

- „БЕРКШИР КЕПИТЪЛ ГРУП“ ЕООД, ЕИК: 202419173, едноличен собственик на капитала;
- „БЛД ОФИС ПАРК“ АД, ЕИК: 175457398, член на Съвета на директорите
- „ДЕНИЯ ГРУП“ АД, ЕИК: 175300137, председател на съвета на директорите;
- „ГУГУШЕВ И ПАРТНЪРС“ ЕООД, ЕИК 175177085, едноличен собственик на капитала

Евгени Иванов Найденов:

- „АБ1“ ЕООД, ЕИК: 201793798, управител.
- „РАЛЕКС ЕМ“ ЕООД, ЕИК 200234973, едноличен собственик и управител
- „БЕРКШИР КЕПИТЪЛ ГРУП“ ЕООД, ЕИК: 202419173, управител;
- „Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД, ЕИК: 175436475, управител

Добринна Желева Павлова – не участва в търговски дружества като неограничено отговорни съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

През 2014г. дружеството майка не е сключвало сделки по чл.240б от Търговския закон, а именно договори с членове на съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

XV. Дружеството няма регистрирани клонове.

Изпълнителен директор :

Евгени Иванов Найденов

Дата: 10.03.2015 г.



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2014-31.12.2014 г.

		01.01.2014- 31.12.2014 BGN(000)	01.01.2013- 31.12.2013 BGN(000)
АКТИВИ	Бел.		
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Разходи за придобиване на ДМА	1	221	221
Сгради	2	-	159
Инвестиционен имот	3	153	-
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		374	380
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Пари и парични еквиваленти	4	4	
Вземания от клиенти			11
Други вземания	5	4	32
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		8	43
ОБЩО АКТИВИ		382	423
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	6	421	421
Натрупана печалба/загуба		(16)	(3)
Текущ резултат	7	(47)	(13)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		358	405
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения към доставчици	8	-	2
Задължения към персонала	9	11	6
Данъчни задължения	10	-	1
Други задължения	11	13	9
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		24	18
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		382	423

Пояснителните сведения представляват неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Дата на изготвяне на консолидирания отчет: 24.02.2015 г.

Съставител :
(„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД)

Представяващ:
Евгени Найденов

Николай Полинчев – регистриран одитор

Дата : 16.03.2015



ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
За периода от 01.01.2014 - 30.12.2014г.

	Бел.	01.01.2014- 31.12.2014 BGN(000)	01.01.2013- 31.12.2013 BGN(000)
Разходи за външни услуги	12	(36)	(7)
Разходи за персонала	13	(5)	(6)
Разходи за амортизация	14	(6)	-
Общо разходи за основна дейност		(47)	(13)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(47)	(13)
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(47)	(13)
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода:		(47)	(13)
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		(47)	(13)
ЗАГУБА /ПЕЧАЛБА НА ЕДНА АКЦИЯ ЗА ПЕРИОДА		(0.11)	(0.03)

Пояснителните сведения представляват неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Дата на изготвяне на консолидирания отчет: 24.02.2015 г.

Съставител :
(„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД)

Представяващ:

.....
Евгени Найденов

.....
Николай Полинчев – регистриран одитор

Дата : 16.03.2015



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За периода 01.01.2014 - 31.12.2014 г.

	Основен капитал BGN(000)	Натрупана печалба/загуба BGN(000)	Нетна печалба /загуба BGN(000)	Общо собствен капитал BGN(000)
Салдо към 01.01.2013	421	(3)	-	418
Финансов резултат за текущия период			(13)	(13)
	421	(3)	(13)	405
Салдо към 31.12.2013	421	(3)	(13)	406
Финансов резултат за текущия период			(47)	(47)
Други изменения в собствения капитал		(13)	13	
Салдо към 31.12.2014	421	(16)	(47)	358

Пояснителните сведения представляват неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Дата на изготвяне на консолидирания отчет 24.02.2015 г.

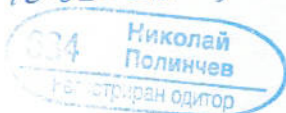
Съставител :
(„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД) *

Представяващ:

Евгени Найденов

Николай Полинчев – регистриран одитор

Дата : 16.03.2015



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода 01.01.2014-31.12.2014 г.

	01.01.2014- 31.12.2014 BGN(000)	01.01.2013- 31.12.2013 BGN(000)
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	(27)	(2)
Платени/възстановени данъци (без Корпорат. данък)	32	-
Други парични потоци	(1)	
Всичко парични потоци от основната дейност	4	(2)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	5	-
Върнати заеми	(5)	
Нетен поток от финансова дейност	-	-
Изменение на паричните средства през периода	4	(2)
Парични средства към началото на периода	-	2
Парични средства към края на периода	4	-

Пояснителните сведения представляват неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Дата на изготвяне на консолидирания отчет: 04.02.2015 г.

Съставител :
 („Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД

Представяващ:

.....
 Евгени Найденов

.....
 Николай Полинчев – регистриран одитор

Дата : 16.03.2015



Пояснителни приложения към годишния финансов отчет за 2014 г.

1. Обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и други пояснителни приложения

1.1. Обща корпоративна информация

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД (Дружеството-майка) е акционерно дружество, регистрирано в Република България в търговския регистър с ЕИК 201624613. Дружеството-майка е учредено на 07 Юли 2011 година със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Георги Сава Раковски" 130, ет.1 ап.4. със следния предмет на дейност: покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България.

Дружеството-майка е учредено за неопределен срок.

Акциите на дружеството-майка са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса - София" АД, поради което то е със статут на публично дружество. Със свое решение Комисията по финансов надзор на България е вписала дружеството в регистъра на публичните дружества.

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД е с едностепенна система за управление. Съветът на директорите се състои от 3 члена – Стефан Марков Гугушев, Добрин Желева Раданова и Евгени Иванов Найденов и се представлява от изпълнителния директор Евгени Иванов Найденов.

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД притежава дъщерно дружество АБ1 ЕООД (Дъщерно дружество), ЕИК: 201793798. Датата на учредяване на дъщерното дружество е 20.11.2011 г. Основният капитал на дъщерното дружество е разпределен в 407 000 броя дружествени дяла с номинална стойност 1 лев и е внесен изцяло към 31.12.2014 г.

Собственик на капитала на АБ1 ЕООД

	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (лева)
ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД , ЕИК 200845765	100%	407 000	407 000
	100%	407 000	407 000

По тази причина ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД изготвя консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет на Дружеството-майка обхваща индивидуалния отчет на Дружеството-майка и индивидуалния отчет на дъщерното му дружество АБ1 ЕООД (заедно наричани „Група“).

Настоящият Годишен консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на Групата на 24 февруари 2015 г.

1.2. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

При изготвянето на настоящия годишен консолидиран финансов отчет е прилагана същата счетоводна политика, отчетни техники и методи на изчисление, и основни предположения, както при последния консолидиран годишен финансов отчет за 2013 година.

Годишния консолидиран финансов отчет за периода завършващ на 31 декември 2014 година 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) и са приети от Комисията на Европейския съюз.

Изменени стандарти

Този финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет към 31 декември 2013 г., с изключение на прилагането на следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения:

Нови и изменени стандарти

Следните стандарти са приети за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г.:

- Изменения в МСФО 10 " Консолидирани финансови отчети "
- Изменения в МСФО 11 "Съвместни ангажименти" и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“
- Изменения в МСФО 12 " Оповестяване на дялове в други предприятия "
- Изменения в МСС 32 - Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви
- Измененията към МСС 36 , " Обезценка на активи " ,засягат оповестявания свързани с възстановимата стойност за нефинансови активи.
- Изменения в МСС 39 – Новация на деривативи и продължаване на отчитане на хеджирането.
- КРМСФО 21 , " Данъци ", установява счетоводното отчитане на задължение за плащане на такса , която не е данък общ доход. Разяснението разглежда кое събитие поражда задължението да се плаща таксата, и когато трябва да се признава пасив.

Промените не оказват съществено въздействие върху финансовите отчети

Нови стандарти и разяснения, все още не са приети за прилагане

Нови стандарти и изменения на стандарти и разяснения са в сила за годишни периоди, започващи след 1 януари 2014 г., и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет . Не се очаква да има значителен ефект върху финансовите отчети:

- МСФО 9 "Финансови инструменти", насочена към класифициране, измерването и признаване на финансови активи и финансови пасиви.

Няма други МСФО или КРМСФО разяснения, които все още не са влезли в сила , които би се очаквало да имат съществено влияние върху консолидирания финансовия отчет .

За текущата финансова година Групата е приела 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.

1.3. Мерна база

Годишния консолидиран финансов отчет е изготвен на база историческа цена. Българските дружества от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута на представяне.

- Задгранични дъщерни, асоциирани и съвместни дружества няма.

Данните в годишния консолидиран финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако не е оповестено изрично нещо друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата.

1.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Представянето на годишния консолидиран 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 годишния консолидиран финансов отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за консолидирания финансов отчет, са оповестени

1.5. Активи

i. Признаване и оценка на ДМА

Групата отчита като дълготрайни материални активи установимите нефинансови активи с натурално веществена форма, придобити и притежавани от него, които се използват в производствената, търговската и административната дейност и от които се чакат бъдещи икономически ползи.

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Стойностния праг, над който активите се признават за ДМА е определен на 700 лв. и под този праг активите се отчитат като текущ разход.

Първоначалната оценка на ДМА се определя както следва :

Последващите разходи по ДМА се капитализират /увеличават стойността им/ само в случай че водят до увеличаване на икономическата изгода от използването на съответния актив за който са извършени. Всички останали последващи разходи под формата на ремонт и др. се отчитат като текущи. Използването на допустимия метод при последваща оценка на ДМА се допуска по изключение, за сгради и съоръжения, с оглед на вярното представяне на справедливите стойности на активите.

За придобити чрез покупка - Оценката е по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи до въвеждането им в експлоатация.

За създадени в предприятието - себестойността. Не се включват вътрешни печалби, административните и други общи разходи /несвързани пряко с процеса на придобиване/

Справедлива стойност на ДМА се определя както следва: - сумата за която един актив може да бъде разменен между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им. При невъзможност да се набави необходимата информация, справедливата стойност следва да се определи на базата на извършена от лицензиран оценител оценка.

Оценката след първоначалното признаване се извършва както следва :
Последващите разходи по ДМА се капитализират /увеличават стойността им/ само в случай че водят до увеличаване на икономическата изгода от използването на съответния актив за който са извършени. Всички останали последващи разходи под формата на ремонт и др. се отчитат като текущи.

ii. Амортизация на ДМА

Групата, начислява амортизации на ДМА съгласно полезния живот на отделните активи, определени от ръководството на Групата за всеки клас активи по линейния метод.

Изготвя се амортизационен план със следните предвидени амортизационни норми :

Сгради - 4 %

iii. Срок на годност на ДМА

Първоначално полезния срок на ДМА се определя въз основа на документацията предоставена от производителя за нормалната експлоатационна продължителност на актива. При липса на подобна информация ръководството на Групата определя полезния живот на ДМА използвайки данни за полезния срок на сходни активи.

Полезния живот на ДМА се преразглежда най-малко веднъж на две години като се отчитат направените ремонти и подобрения по актива, както и технологичните промени и промените настъпили на пазара за съответните активи. Ако очакванията се различават значително от предишни оценки, амортизационните отчисления за текущия и бъдещите отчетни периоди се коригират. Промените се отразяват хронологично в инвентарните книги. За значителни се приемат очакванията в промяна на полезния срок на годност които се различават повече от 10 % от предишни оценки.

iv. Остатъчна стойност на ДМА

Определените остатъчни стойности се преразглеждат в началото на всеки отчетен период като промените се отразяват в хронологичен ред в инвентарните книги. Групата приема, че остатъчната стойност е незначителна, когато нейната оценка е по малка от 5 % от стойността при първоначалното признаване на актива. В този случай за остатъчна стойност се записва нула.

Амортизационната политика се спазва най-малко през един отчетен период. Групата преразглежда амортизационната си политика към началото на всеки отчетен период.

v. Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В

резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Групата, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Групата преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност

vi. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти, държани за получаване на приходи от наем. Съгласно МСС40 Инвестиционни имоти предприятието избира модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика и прилага тази политика към всички инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и/или натрупаните загуби от обезценка, в случай че има такива. Амортизациите се начисляват на амортизируемите инвестиционни имоти на база на линейния метод за срока на полезния живот на актива с амортизационна норма 4%.

1.6. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация в този годишен консолидиран финансов отчет за един предходен съпоставим период за отчетите за всеобхватния доход и за паричните потоци и към края на предходната отчетна година за отчетите за финансовото състояние и за промените в собствения капитал.

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

1.7. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута на дружествата от Групата в България и отчетната валута на представяне на Групата е българският лев. Левът е фиксиран по Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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 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 заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в консолидирания отчет 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 търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третира като "други доходи/(загуби) от дейността" и се представят нетно.

1.8. Оценка и управление на риска

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена 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 Групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

През последните години в страната сериозно влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която постепенно ескалира и прерасна във всеобхватна пазарна криза. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността на търговските дружества. Това създава предпоставки Групата да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на Групата ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на Групата финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Групата, цената на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Ценови риск

Основните приходи на Групата са свързани с размера на управляваните активи и интереса на инвеститорите към недвижимите имоти. Доколкото договорните отношения са на фиксирана база, то ръководството не счита че съществува съществен ценови риск.

Валутен риск

Всички сделки на Групата се осъществяват в български лева. Няма осъществени транзакции, деноминирани във валута различна от български лев или евро, поради което Групата не е изложена на валутен риск.

Лихвен риск

Групата не използва привлечени средства за дейността си, поради което лихвен риск, свързан с повишаване или намаляване на разходи по лихвени плащания, не съществува към момента на изготвяне на отчета.

Кредитен риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Групи финансови активи – балансови стойности

	<u>31.12.2014</u> BGN(000)	<u>31.12.2013</u> BGN(000)
Пари и парични еквиваленти	4	-
Търговски и други вземания	4	43
общо:	8	43

С цел елиминиране на кредитния риск, се прилага политика за незабавно събиране на търговските вземания.

Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж.

Ликвиден риск

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружествата да продължат да съществуват като действащи предприятия; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

1.9. Дефиниции**vii. Дружество-майка**

Това е дружеството, което притежава контрола върху стопанската и финансова политика и дейност на дъщерните дружества, чрез притежанието на повече от 50% от дяловете от капитала му и/или правата на глас или по силата на сключено писмено споразумение за контрол между акционерите. Дружеството-майка е ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД, България

viii. Дъщерни дружества

Това са дружества, включително предприятия, неюридически лица, в които дружеството-майка, пряко или косвено, притежава повече от 50 % от правата на глас в Общото събрание (в акционерния капитал) и/или има правото да назначи повече от 50 % от Съвета на директорите на съответното дружество или по силата на сключено писмено споразумение за контрол между акционерите и може да упражнява контрол върху тяхната финансова и оперативна политика (вкл. по силата на сключено споразумение за контрол между акционери). Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Дъщерните дружества са АБ1 ЕООД

1.10. Принципи на консолидацията

Консолидираният годишен финансов отчет включва годишните финансови отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество АБ1 ЕООД.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

1.11. Консолидация на дъщерни дружества

В годишния консолидиран финансов отчет, отчетите на включеното дъщерно дружество са консолидирани на база на метода "пълна консолидация", ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване. Вътрешно-груповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

2. Допълнителни пояснения към основни позиции на годишния консолидиран финансов отчет**2.1. Разходи за придобиване на ДМА /бележка 1/**

През 2011 г. дъщерното дружество „АБ 1“ ЕООД отчита разходи за придобиване на дълготраен материален актив – недвижим имот в размер на 407 хил.лв съгласно сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. На 20.12.2013г. дъщерното дружество придобива недвижим имот – апартамент.

	31.12.2014 г. BGN (000)	31.12.2013 г. BGN (000)
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		
Разходи за придобиване на ДМА	221	221
ОБЩО	221	221

2.2. Сгради /бележка 2/

	31.12.2014 г. BGN (000)	31.12.2013 г. BGN (000)
Апартамент	-	159
ОБЩО	-	159

	Сгради	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2012		
Постъпили	159	159
Салдо към 31.12.2013	159	159
Излезли	(159)	(159)
Салдо към 31.12.2014	-	-
Амортизация		
Салдо към 31.12.2012		
Салдо към 31.12.2013		
Балансова стойност към 31.12.2014	-	-
Балансова стойност към 31.12.2013	159	159

2.3. Инвестиционен имот /бележка 3/

През 2014г. е решено, че придобитият недвижим имот през 2013 от дъщерното дружеството АБ1 ЕООД, ще се отдава под наем и е рекласифициран като инвестиционен имот.

Инвестиционни имоти		
	Сгради	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2013	-	-
Постъпили	159	159
Салдо към 31.12.2014	159	159
Амортизация		
Салдо към 31.12.2013	-	-
Начислена през периода	(6)	(6)
Салдо към 31.12.2014	(6)	(6)
Балансова стойност към 31.12.2014	153	153
Балансова стойност към 31.12.2013	-	-

2.4. Парични средства и парични еквиваленти /бележка 4/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
Парични средства по сметки	4	-
Общо	4	-

Наличните парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2014 г. са налични по разплащателни сметки. Паричните средства са във валута – български лев.

2.5. Други вземания /бележка 5/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
ДДС за възстановяване	4	32
Общо	4	32

Други вземания към 31.12.2013г. представляват ДДС, което подлежи на възстановяване във връзка със закупени недвижим имот от дъщерното дружество АБ1 ЕООД . ДДС данъкът е възстановен на дружеството.

2.6. Капитал и резерви /бележки 6/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
Основен акционерен капитал	421	421
Натрупана печалба/загуба	(16)	(3)
Текущ резултат	(47)	(13)
Общо	358	405

2.7. Структура на основния капитал

Основния акционерен капитал на дружеството майка е разпределен в 420 500 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев и е внесен изцяло към датата на отчета.

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (лева)
Дикенс Огенеруемо Санони	100%	420 500	420 500
	100%	420 500	420 500

2.8. Финансов резултат /бележки 7/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД	(17)	(1)
Дъщерно дружество АБ1 ЕООД	(30)	(12)
Общо за групата	(47)	(13)

2.9. Задължения към доставчици /бележка 8/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
Задължения към доставчици	-	2
Общо	-	2

Към 31.12.2013г. групата на ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД отчита задължения към доставчици в размер на 2 хил. лв. Към 31.12.2014г. групата няма задължения към доставчици.

2.10. Задължения към персонал /бележка 9/

Като задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на Групата по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на МСС19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход непозвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Групата няма приета политика да начислява дългосрочни доходи на персонала предвид несигурностите в пенсионното законодателство и свързаните с тях рискове в преценките за провизии.

Персоналът на Групата е сравнително млад, предвид възрастта не се финансират дългосрочни задължения към служителите.

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
Задължения към административен персонал	11	6
Общо	11	6

2.11. Данъчни задължения / бележка 10/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
Данъчни задължения	-	1
Общо	-	1

Отчетените задължения са във връзка с начислен данък върху дохода на физическите лица.

2.12. Други задължения / бележка 11/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
Други задължения	13	9
Общо	13	9

Отчетените други задължения към 31.12.2013г. са във връзка с платени разходи от трети лица. Към 31.12.2014г. задълженията са погасени.

2.13. Разходи външни услуги /бележка 12/

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	20	2
Други услуги (такси КФН, БФБ и др.)	16	5
Общо	36	7

Разходите за външни услуги включват разходи за счетоводни услуги, одиторски консултации, платени такси към Комисия за финансов надзор, Централен депозитар и др. разходи във връзка с дейността на групата.

2.14. Разходи за възнаграждения / бележка 13/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2014 BGN (000)
Разходи за възнаграждения на персонал по трудов договор	5	6
Общо	5	6

2.15. Разходи за амортизация / бележка 14/

	31.12.2014 BGN (000)	31.12.2013 BGN (000)
Разходи за амортизация	6	-
Общо	6	-

Отчетени са разходи за амортизация на недвижимия имот на дъщерното дружество АБ1 ЕООД .

3. Събития след края на отчетния период

За периода след датата, към която е съставен годишния консолидиран финансовият отчет до датата на публикуването му, не са настъпили важни и/или значителни за дейността на предприятието некоригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения /напр. срок на полезен живот на дълготрайни активи/, които влияят върху стойността на отчетените приходи, разходи, активи и пасиви към датата на отчета.

24.02.2015 г.

Съставител :
(„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД)



Представяващ:

Евгени Найденов



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Собствениците на
ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД

Доклад върху консолидиран финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на компанията ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД (Компанията майка) и нейните дъщерни дружества (Групата) включващ консолидиран счетоводен баланс към 31 декември 2014 г. и консолидиран отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети от Европейският съюз и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва:

- разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка;
- подбор и приложение на подходящи счетоводни политики;
- изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретни обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашия одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко консолидирания финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата на вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет от страна на Групата, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Групата. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценки на цялостното представяне на консолидирания финансов отчет.

Считаме, че извършения от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение .

Мнение

В резултат на това, удостоверяваме, че по Наше мнение годишния консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2014 г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

Обръщане на внимание

Както е оповестено в приложения консолидиран финансов отчет, той е изготвен на принципа на действащо предприятие. Групата е реализирала загуба в размер на 47 хил. лева; загубата с натрупване е 63 хил. лева; паричните потоци за периода са положителни. Предвид факта, че чистата стойност на активите отразена в отчета е по-ниска от размера на внесения капитал, следва да се подхожда с внимание относно принципа – предположение за действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с тези въпроси.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние прегледахме приложения Годишен консолидиран доклад за дейността на Групата, който не е част от консолидирания финансов отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния консолидиран доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в консолидирания финансов отчет към 31.12.2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на Годишния консолидиран доклад за дейността се носи от ръководството на Групата.

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 16-03-2015 г.

