

## *1.Обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики*

### *1.1. Обща корпоративна информация*

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД е акционерно дружество, регистрирано на 07.07.2011 г. 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.

Седалището и адресът на управление на дружеството са гр. София, ул. Г.С.Раковски 130, ет.1, ап.4. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Дружеството е учредено за неопределен срок.

Акциите на дружеството 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, Добринна Желева Раданова и Евгени Иванов Найденов и се представлява от изпълнителния директор Евгени Иванов Найденов.

Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на дружеството на 10 март 2014 г.

### *1.2.Описание на приложимата счетоводна политика*

#### **1.2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет**

Съгласно Закона за счетоводството, считано от 1 януари 2005 г., търговските дружества в България имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз (МСС), или Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети за приложение в България (НСФОМСП). Всички публични дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на МСС. Затова настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2013 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2013 г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика. Ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, но те не се отнасят до дейността му, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информация от годишния му финансов отчет.

#### **1.2.2. Мерна база**

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към датата на финансовия отчет, доколкото тя може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък. Всички данни за 2013 и за 2012 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева.

#### **1.2.3. Сравнителни данни**

Счетоводната политика, изложена по-долу, е прилагана последователно за всички периоди, представени в настоящия финансов отчет. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, в отчета за всеобхватния доход и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2012 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2013 г.

#### **1.2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

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

Отделните елементи на годишния финансов отчет на дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която дружеството извършва дейността си, наречена функционална валута. Функционалната валута на дружеството е българският лев, който е с фиксиран курс към еврото от 1 януари 1999 г. по силата на въведения валутен борд в България.



Сделките в чуждестранна валута се отчитат в лева по централния валутен курс на БНБ, валиден за деня на операцията. Всички парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са преизчислени в лева по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 г.

Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията, се отнасят в отчета за всеобхватния доход. Непаричните активи и пасиви, изразени по историческа стойност в чуждестранна валута, се оценяват по централния валутен курс в деня на сделката. Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, отчитани по справедлива стойност, се преоценяват в лева по централния курс за деня, в който са изчислени съответните стойности. Валутата на представянето във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

#### **1.2.6. Оценка и управление на риска**

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.

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 дружеството да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. 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 средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

#### **1.2.7. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние**

##### **1.2.7.1. Дълготрайни материални активи**

###### **(а) Собствени дълготрайни активи**

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от попушната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 700 лв. при определяне на даден актив като дълготраен.

Дружеството прилага компонентния подход за тези дълготрайни активи, които имат различен полезен живот, но участват в създаването на един самостоятелно функциониращ актив. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

#### **(б) Дълготрайни активи, наети по договори за финансов лизинг**

Лизингов договор се класифицира и отчита в предприятието като договор за финансов лизинг по смисъла на МСС 17 „Лизинг“, когато:

- се прехвърлят в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива на наемателя към края на срока на лизинговия договор;
- предвидена е опция за закупуване на актива на цена, която се очаква да бъде значително по-ниска от справедливата стойност към датата, на която опцията става изпълнима, като в началото на лизинговия договор в голяма степен е сигурно, че опцията ще бъде упражнена;
- срокът на лизинговия договор покрива по-голямата част от икономическия живот на актива, дори ако правото на собственост не е прехвърлено;
- в началото на лизинговия договор сегашната стойност на минималните лизингови плащания се равнява почти изцяло на справедливата стойност на наетия актив;
- наетите активи имат специфичен характер, като само наемателят може да ги експлоатира без извършването на съществени модификации.

Дълготрайни активи, придобити при условията на финансов лизинг, се отчитат по по-ниската стойност от справедливата стойност и настоящата стойност на минималните лизингови плащания при сключване на лизинговия договор, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

#### **1.2.7.2. Дълготрайни нематериални активи**

Дълготрайните нематериалните активи, придобити от дружеството, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

#### **1.2.7.3. Дългосрочни инвестиции**

Асоциирано дружество е такова, в което инвеститорът упражнява значително влияние с цел участие в процеса на вземане на решения, свързани с финансовата и оперативната



политика на дружеството, в което е инвестирано. Инвестициите в асоциирани дружества, както и в дружества, в които инвеститорът притежава по-малко от 20%, се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуалните разходи за обезценка.

#### **1.2.7.4. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти са собствени или наети по финансов лизинг земи или сгради, или части от тях, държани с цел получаване на приходи от отдаването им под наем. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната справедлива стойност към края на отчетния период. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е тяхната пазарна стойност, установена от публикувани представителни данни за последните осъществени сделки към 31 декември 2013 г. На инвестиционните имоти, отчитани по справедлива стойност, не се начисляват амортизации.

Инвестиционните имоти, които са в процес на създаване, се отчитат и представят по същия начин. Когато инвестиционните имоти се прехвърлят от групата на земите и сградите, балансовата стойност на прехвърлените активи се приема за цена на придобиване към датата на представяне на активите като инвестиционни имоти.

#### **1.2.7.5. Материални запаси**

Материалните запаси са представени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с изчислените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. Оценката на потреблението на материалните запаси се извършва по метода на средно претеглената цена. Себестойността на продукцията и услугите включва направените преки разходи по създаването им. Търговските отстъпки не се включват в покупната стойност на придобитите материални запаси.

#### **1.2.7.6. Търговски и други вземания**

Търговските и други подобни 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 31 декември 2013 г., 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.

#### **1.2.7.7. 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 31 декември 2013 г.

#### **1.2.7.8. Основен капитал**

Записаният основен капитал се представя до размера на действително платените акции. В търговския регистър основният капитал на дружеството е в размер на 420 500 лева внесен капитал, състоящ се от 420 500 броя обикновени безналични поименни акции с номинал 1 лв. всяка.

#### **1.2.7.9. Премии/(отбивни) от емисии на акции**

Премиите или отбивите от емисии на акции представляват разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните и действително заплатените акции. Премиите и отбивите от емисии на акции се представят нетно от преките разходи по предлагането на емисията от акции.

#### **1.2.7.10. Банкови заеми**

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на заемите. При последваща оценка след първоначално признаване такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за приходите и разходите за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от банковите заеми, която е платима дванадесет месеца след края на отчетния период, се представя като нетекущи пасиви. Частта, платима до дванадесет месеца след края на отчетния период, се класифицира като текущи пасиви.

#### **1.2.7.11. Търговски и други задължения**

Търговските и другите сходни задължения в лева са оценени по стойността на възникването им, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 г. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след края на отчетния период.

#### **1.2.7.12. Задължения към наети лица**

##### **(а) Планове за дефинирани вноски**

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за всеобхватния доход при тяхното възникване.

##### **(б) Платен годишен отпуск**

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

#### **1.2.7.13. Провизии**

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в отчета за финансовото състояние в случаите, когато възникне правно или конструктивно



задължение в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се оценяват и коригират ежегодно на основата на най-добрата приблизителна оценка, която ръководството е направило за необходимостта от изтичане на икономическа изгода, в случай че те бъдат уредени към датата на изготвяне на финансовия отчет.

#### **1.2.8. Признаване на приходите и разходите**

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани 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.

##### **1.2.8.1. Приходи от продажба на активи и услуги**

Приходите от продажбата на стоки и продукция се начисляват в отчета за всеобхватния доход, когато значителните рискове и облаги на собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се признават приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на възнаграждението, възстановяване на свързаните разходи или възможно възражение от страна на възложителя.

##### **1.2.8.2. Договори за строителство**

Когато резултатът от договор за строителство, по който дружеството е изпълнител, може да бъде надеждно определен, приходите и разходите по договора се признават в отчета за всеобхватния доход на всеки етап на завършеност по договора. Етапът на завършеност се определя чрез оценка на извършената работа. Всяка очаквана загуба по договора се начислява веднага в отчета за всеобхватния доход. В случаите, в които не е възможно да се направи надеждна оценка на резултата от даден договор, приходите се признават до размера на разходите, за които е сигурно, че ще бъдат възстановени.

##### **1.2.8.3. Приходи от наеми**

Приходите от наеми на инвестиционни имоти се начисляват в отчета за всеобхватния доход на линейна база за срока на договора за наем.

##### **1.2.8.4. Финансови приходи/(разходи)**

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят.

Те се начисляват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им. Финансовите приходи и разходи се представят на нетна база.

##### **1.2.8.5. Разходи за обезценки**

Загубите от обезценки се признават винаги, в случай че преносната стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава възстановимата му стойност. Загубите от обезценки се признават в отчета за всеобхватния доход за периода на възникването. Загуби от обезценки се възстановяват, ако се установи, че е имало промяна в преценките, използвани, за да се определи възстановимата стойност. Възстановяването се извършва само до степента, до която балансовата стойност не надвишава преносната стойност, която би била определена, в случай че не са признати загуби от обезценки.

#### **1.2.8.6.Амортизация на дълготрайните активи**

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на отделните части от имотите, машините и съоръженията. Земята и активите в процес на изграждане не се амортизират. Предполагаемият полезен живот в години на използване по групи активи се определя от ръководството на дружеството.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо, се правят съответни корекции към края на всеки отчетен период. Също така се преразглежда и надеждността на прилагания метод на амортизация.

#### **1.2.8.7.Разходи по договори за оперативен лизинг**

Разходите за наем се начисляват в отчета за всеобхватния доход на базата на линейния метод за срока на лизинговия договор.

#### **1.2.8.8.Разходи по договори за финансов лизинг**

Минималните лизингови разходи се разпределят между финансовия разход и намалението на неизплатените задължения. Финансовият разход се разпределя за всеки период на лизинговия договор, за да се получи фиксиран лихвен процент върху остатъка от задължението.

#### **1.2.9.Данък върху печалбата**

Съгласно българското данъчно законодателство за 2013 г. дружеството дължи корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10% върху облагаемата печалба, като за 2012 г. той е бил на същото равнище. Данъчната ставка за 2014 г. остава непроменена.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при които временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни активи и пасиви се признават в отчета за всеобхватния доход или в капитала според това къде е възникнал техният ефект. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи само до степента,



**ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД**  
**Финансов отчет за периода, приключващ на**  
**31 декември 2013 г.**

стр.14 от 18

до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

**1.2.10. Дивиденди**

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към акционерите му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

**1.2.11. Свързани лица**

За целта на изготвянето на настоящият финансов отчет акционерите, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях се третираат като свързани лица.

**2. Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия /бележка 1/**

През 2011 година, Дружеството е създадо дъщерно предприятие АБ1 ЕООД с ЕИК 201793798, като 100% от капитала на дъщерното дружество „АБ1” ЕООД е собственост на „Фючърс Кепитал” АД . Дъщерно дружество е предприятие, което е контролирано от друго предприятие (компания майка – „Фючърс Кепитал” АД). Датата на учредяване на дъщерното дружество е 20.11.2011г. Цената на инвестицията е 407 000 лв, която представлява 100% от дружествените дялове на новосъздаденото предприятие АБ1 ЕООД, разпределени в 407 000 дружествени дялове с номинална стойност 1 лв на дял.

	Декември 31, 2013 г. ( в хиляди лева )	Декември 31, 2012 г. ( в хиляди лева )
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		
Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия	407	407
<b>ОБЩО</b>	<b>407</b>	<b>407</b>

**3. Вземания от клиенти и доставчици /бележка 2/**

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Доставчици по аванси	11	11
<b>Общо</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

Доставчици по аванси включват авансово плащане към фирма-лицензиран инвестиционен посредник в размер на 11 хил.лв с цел осигуряване на дружеството на статут на „публично дружество” и приемане на акциите му за търговия на регулиран пазар – „БФБ – София” АД.

**ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД**  
**Финансов отчет за периода, приключващ на**  
**31 декември 2013 г.**

*стр.15 от 18*

**4. Парични средства и парични еквиваленти /бележка 3/**

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Парични средства по сметки	0	2
<b>Общо</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**5. Капитал и резерви /бележки 4,5,6/**

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Основен акционерен капитал	421	421
Натрупана печалба/загуба	(3)	(3)
Текущ резултат	(12)	0
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>406</b>	<b>418</b>

**Структура на основния капитал /бележка 4/**

Основния капитал на дружеството 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 към 31.12.2013г.	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (лева)
Юшри Башир	99.99%	420 499	420 499
Стефан Марков Гугушев	0.01%	1	1
	<b>100%</b>	<b>420 500</b>	<b>420 500</b>

**Изменение на основния капитал**

Капиталът на дружеството към 01.01.2013 г. е в размер на 418 хил.лв. Реализираният резултат за 2013 г. е загуба в размер на 12 хил.лв. и собственият капитал към 31.12.2013 г. е в размер на 406 хил.лв.

**Финансов резултат /бележки 5 и 6/**

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Натрупана печалба/загуба	(3)	(3)



**ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД**  
**Финансов отчет за периода, приключващ на**  
**31 декември 2013 г.**

*стр.16 от 18*

Текущ резултат	(12)	0
<b>Общо</b>	<b>(15)</b>	<b>(3)</b>

Дружеството е учредено и регистрирано през 2011 г. През 2013 г. е формиран резултат загуба в размер на 12 546,23 лв.

**6. Задължения към доставчици и клиенти /бележка 7/**

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Задължения към доставчици	1	0
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**7. Задължения към персонал /бележка 8/**

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Задължения към персонал по трудов договор	6	1
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

**8. Данъчни задължения / бележка 9/**

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Данъчни задължения	1	0
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Отчетените задължения са във връзка с начислен данък върху дохода на назначения основен персонал.

**9. Други задължения / бележка 10/**

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Други задължения	4	1
<b>Общо</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Отчетените други задължения са във връзка с платени разходи на Дружеството от трети лица, като сумата от 4 хил.лв подлежи на възстановяване от Дружеството.

**ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД**  
Финансов отчет за периода, приключващ на  
31 декември 2013 г.

стр.17 от 18

**10. Разходи за материали и външни услуги /бележка 11/**

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Разходи за данъци, такси и застраховки	6	4
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

Разходът за одит на дружеството е в размер на 1 хил.лв..

**11. Разходи за възнаграждения / бележка 12/**

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Разходи за възнаграждения на персонал по трудов договор	6	1
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

**12. Финансови приходи /бележка 13/**

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Приходи от получени лихви по банкова депозитна сметка	0	5
<b>Общо</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

**13. Събития след края на отчетния период**

Предприятието коригира признатите суми или признава суми, които не са били признати, за да отрази коригиращите събития. Коригиращи събития могат да бъдат заличаване от търговския регистър на клиент, от когото са останали неудовлетворени вземания; влязло в сила решение на съда, което потвърждава вземания или задължения на предприятието, но в размери, отличаващи се от признатите в годишния финансов отчет; получаване на информация след датата на годишния финансов отчет, показваща, че даден актив е бил обезценен към датата на годишния финансов отчет или че сумата на предварително признатата загуба от обезценка за този актив трябва да бъде коригирана; всички събития, които конкретизират стойности на активи или пасиви, за определянето на които предприятието е ползвало към датата на годишния финансов отчет приблизителни стойности в съответствие с основния счетоводен принцип на начисляването; разкриването на измама или грешка, която показва, че годишният финансов отчет е недостоверен и др.



**ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД**  
**Финансов отчет за периода, приключващ на**  
**31 декември 2013 г.**

стр.18 от 18

Предприятието не коригира признати суми или не признава суми, които не са били признати, когато са налице некоригиращи събития.

Към ГФО към 31.12.2013 г. дружеството не е отразило коригиращо и/или некоригиращо събитие.

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.

Ръководството на **Фючърс Кепитал АД** счита, че е направило най-добрите предположения и преценки и декларира своята отговорност за изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2013 год..

10.03.2014 година

Изп. Директор: .....  
(Евгени Найденов)



Изготвил : .....  
(„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД)



**ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА,  
ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2013г.

Изготвен на 10.03.2014 г.



Обща информация.....

1. Корпоративна информация
2. База за изготвяне
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения
4. Обобщение на съществените счетоводни политики
  - 4.1. Парични средства и парични еквиваленти
  - 4.2. Основен капитал
  - 4.3. Финансов резултат
  - 4.4. Оповестяване на свързани лица
  - 4.5. Ангажименти и условни задължения
  - 4.6. Правни искиове
5. Цели и политика за управление на финансовия риск
6. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон
7. Събития след датата на баланса

## **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**

Евгени Иванов Найденов

## **АДРЕС**

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

## **ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ**

Гугушев и Партнърс 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**

Пламенна Цанкова – диплома номер 496  
София

## **ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

### *Описание на основната дейност*

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България в търговския регистър с ЕИК 201624613. Дружеството е учредено на 07 Юли 2011 година със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Георги Сава Раковски“ 130, ет.1 ап.4. Дейността на дружеството 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.

### *Резултати за текущия период*

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД за периода от 01 Януари 2013 г. до 31 Декември 2013г. не е реализирало приходи, като разходите за същия период са в размер на 12 хил.лв., или нетния резултат за 2013 г. е загуба в размер на 12 хил. лв.



#### **Структура на основния капитал**

Капиталът на дружеството е в размер на 420,500.00 (четиристотин и двадесет хиляди и петстотин) лева, разпределен на 420,500 (четиристотин и двадесет хиляди и петстотин) обикновени, безналични, поименни, с право на глас акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

<b>Съдружници</b>	<b>Участие</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Номинална стойност</b>
Юшири Башир	99.99%	420,499	420,499 лева
Стефан Марков Гузушев	0.01%	1	1 лева

„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД е регистрирано с ЕИК 201624613 на 07.07.2011г. в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието на Република България като еднолично акционерно дружество със седалище Република България, гр. София 1000, район Средец и адрес на управление: Република България, гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №:130, ет.1, ап.4. Дружеството е регистрирано с капитал 420 500 (четиристотин и двадесет хиляди и петстотин) лева, разпределен в 420 500 (четиристотин и двадесет хиляди и петстотин) броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Капиталът на дружеството е внесен изцяло към датата на регистрацията му.

С решение на Съвета на директорите от 08.07.2011г. е взето решение една акция от капитала на „Фючърс Кепитал“ АД да бъде прехвърлена на Стефан Марков Гузушев.

На Извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, проведено на 20.07.2011г., е взето решение за промяна на вида на акциите на Дружеството от обикновени, налични, поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев за всяка акция на обикновени, безналични поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев за всяка акция, взето е решение за изменение на Устава на Дружеството във връзка с промяната на вида на акциите, както и за промяна на правно-организационна форма на Дружеството. Решението е вписано в търговския регистър по партидата на Дружеството на 18.08.2011г.

#### **УПРАВЛЕНИЕ**

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

Към 31 Декември 2013г. управленската структура на дружеството е както следва:

##### **Съвет на Директорите:**

Стефан Марков Гузушев- Председател на Съвета на Директорите

Добрина Желева Павлова- Заместник председател

Евгени Иванов Найденов- Член на съвета на директорите

##### **Изпълнителен Директор**

Евгени Иванов Найденов.

#### **Отговорности на ръководството**

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

Ръководството потвърждава, че е за отчетния период 01.01.2013 г.- 31.12.2013 г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на финансовия отчет към 31 Декември 2013 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.

## 1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД („Дружеството“) за периода 01.Януари 2013г.- 31.Декември 2013 г., е одобрен за издаване от Изпълнителния Директор на 10.03.2014 г. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Деятелността на дружеството 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.

Съдружници в Дружеството са:

- Юшири Башир, гражданин на Алжир 99.99 %
- Стефан Марков Гугушев 0.01 %

## 2. База за изготвяне

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

### 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

## 3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Липсват предпоставки за бъдещи несигурности към датата на баланса, които биха оказали влияние върху балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период.

## 4. Обобщение на съществените счетоводни политики

### 4.1. Парични средства и парични еквиваленти

Приложим стандарт МСС 7 Отчети за паричните потоци.

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки и краткосрочни депозити с първоначален падеж от дванадесет или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе. Паричните потоци от оперативна дейност включват направени плащания към доставчици във връзка с организирането на дейността му.

Предприятието прилага прекия метод за отчитане на паричните потоци, при който се отразяват главните групи от брутни парични постъпления и брутни парични плащания. Паричните потоци се представят в хиляди лева. Към датата на настоящия отчет в дружеството не са реализирани парични потоци в чуждестранна валута.

31.12.2013	31.12.2012
BGN '000	BGN '000



Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови сметки.

#### 4.2. Основен капитал

Основният капитал е представен в баланса по номиналната стойност. Към датата на съставяне на отчета капитала е изцяло внесен.

#### 4.3. Финансов резултат

Дружеството е учредено и регистрирано през 2011г. Загубата от стопанска дейност за 2013г. е в размер на 12 546,23лв.

#### 4.4. Оповестяване на свързани лица

ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД е свързано лице с Юири Башир, гражданин на Алжир, което е собственик на 99.99% 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 свързаните лица.

За отчетния период 01.01.2013-31.12.2013г. не са изплатени възнаграждения на основния ръководен персонал.

#### 4.5. Ангажименти и условни задължения

Към 31 Декември 2013г. Дружеството няма условни задължения и ангажименти за капиталови инвестиции.

#### 4.6. Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

#### 4.7. Основни финансови показатели

Основни финансови данни	2013 г., хил.лв.	2012 г., хил.лв.
а	1	2
1 Текуща печалба (загуба)	-12	0
2 Нетни приходи от продажби	0	0
3 Собствен капитал	406	418
4 Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	12	2
5 Обща сума на активите	418	420
6 Приходи общо	0	5
7 Разходи общо	12	5
8 Текущи (краткотрайни) активи	11	13
9 Разходи за бъдещи периоди	0	0
10 Краткосрочни задължения	12	2
11 Краткосрочни вземания	11	11

12 Краткосрочни инвестиции	0	0
13 Парични средства	0	2
<b>Рентабилност:</b>		
14 Коеф. на рентабилност на приходите от продажби		
15 Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0.030	0.000
16 Коеф. на рентабилност на пасивите	-1.000	0.000
17 Коеф. на капитализация на активите	-0.029	0.000
<b>Ефективност:</b>		
18 Коеф. на ефективност на разходите	0.000	1.000
19 Коеф. на ефективност на приходите		
<b>Ликвидност:</b>		
20 Коеф. на обща ликвидност	0.917	6.500
21 Коеф. на бърза ликвидност	0.917	6.500
22 Коеф. на незабавна ликвидност	0.917	6.500
23 Коеф. на абсолютна ликвидност	0.000	1.000
<b>Финансова автономност:</b>		
24 Коеф. на финансова автономност	33.833	209.000
25 Коеф. на задлъжнялост	0.030	0.005

##### 5. Цели и политика за управление на финансовия риск

ДЕЙНОСТТА НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД Е ИЗЛОЖЕНА НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА И СПЕЦИФИЧНИЯ ОТРАСЪЛ, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО РАБОТИ. РАЗЛИЧНИ ГРУПИ РИСКОВЕ МОГАТ ДА ВЛИЯТ ЕДНОВРЕМЕННО НА ДЕЙНОСТТА НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД, КАТО НЯКОИ ОТ ТЯХ МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧАВАНИ, А ДРУГИ СА ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРЕДВИЖДАНИТЕ ОТ "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД МЕХАНИЗМИ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА РИСКОВЕТЕ СА ОПИСАНИ В СЛЕДВАЩИТЕ ТОЧКИ.

**А) ПАЗАРЕН РИСК.** ДЕЙНОСТТА НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД Е СВЪРЗАНА С ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ДРУЖЕСТВОТО ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ОСЪЩЕСТВИ ИНВЕСТИЦИИ В ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ВСЯКАКЪВ ВИД УСЛУГИ, СВЪРЗАНИ С ПОДДРЪЖКАТА И ТЕХНИЧЕСКОТО ОБСЛУЖВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА ПРОДАЖБА И/ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПОСЛЕДВАЩА ПРОДАЖБА И/ИЛИ ИЗВЛИЧАНЕ НА ДОХОДИ ОТ ТЯХ, СТРОИТЕЛСТВО ВЪРХУ РЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ.

ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ НЯКОЛКО ГОДИНИ ПАЗАРЪТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНАТА СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА СЪС СИЛЕН РЪСТ, КАТО ТОЗИ СЕКТОР И ВЕРТИКАЛНО СВЪРЗАНИТЕ С НЕГО БЯХА ОСНОВЕН ФАКТОР ЗА РЪСТА НА ИКОНОМИКАТА В СТРАНАТА ЗА ПЕРИОДА. ПАЗАРЪТ СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА СЪС СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ, СЕГМЕНТАЦИЯ И НАЛИЧИЕ НА МНОЖЕСТВО ИГРАЧИ, ОПЕРИРАЩИ НА ПАЗАРА.

СЛЕД ПЪРВИТЕ СИГНАЛИ ЗА ГЛОБАЛНА ФИНАНSOVA КРИЗА, ПАЗАРЪТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СВЕТОВЕН МАЩАБ БЕ ЗАСЕГНАТ НЕЗАБАВНО. ПАЗАРЪТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ ЗАБАВИ СВОЯ РАСТЕЖ, КАТО ПОЛОЖИТЕЛНАТА ТЕНДЕНЦИЯ ПОСТЕПЕННО ПОЕ НЕГАТИВНА ПОСОКА.

ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА НА КОМПАНИЯТА БИ ИЗЛОЖИЛО ДРУЖЕСТВОТО НА РИСК ОТ ТОВА НЕГАТИВНАТА ТЕНДЕНЦИЯ НА ПАЗАРА ДА ПРОДЪЛЖИ,



КОЕТО БИ ОКАЗАЛО НЕГАТИВНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ВЛИЯНИЕТО НА СВЕТОВНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА Е РИСК, КОЙТО НЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ УПРАВЛЯВАН НАПЪЛНО, ТЪЙ КАТО ПРЕДСТАВЛЯВА ВЪНШЕН ФАКТОР. МЕРКИТЕ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОГРАНИЧАВАНЕ ИЗЛОЖЕНОСТТА НА ТОЗИ РИСК СА СВЪРЗАНИ С ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДИВЕРСИФИКАЦИЯ НА ПОРТФЕЙЛА ОТ ИНВЕСТИЦИИ НА КОМПАНИЯТА.

**ЦЕНОВИ РИСК.** ПРОЯВЛЕНИЕТО НА ТОЗИ РИСК Е СВЪРЗАНО С ПОТЕНЦИАЛНАТА ОПАСНОСТ ОТ ПОНИЖЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ЦЕНОВИ РИСК СЪЩЕСТВУВА И ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОПАСНОСТТА ЦЕНИТЕ НА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ДА СЕ ПОНИЖАТ, В СЛУЧАЙ, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО ЗАПАЗИ СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ГИ ОТДАВА ПОД НАЕМ. ПОНИЖЕНИЕТО, КАКТО В НАЕМНИТЕ НИВА, ТАКА И В ПРОДАЖНИТЕ ЦЕНИ МОЖЕ ДА БЪДЕ ПРЕДИЗВИКАНО ОТ КОНКУРЕНТЕН НАТИСК, ОТ СВРЪХ ПРЕДЛАГАНЕ И ОТ ОГРАНИЧЕНО ТЪРСЕНЕ. ДРУГО ПРОЯВЛЕНИЕ НА ТОЗИ РИСК ПРЕДСТАВЛЯВА ОПАСНОСТТА ОТ НАРАСТВАНЕ СЕБЕСТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ, КАКТО ПОРАДИ ПО-ВИСОКИ ЦЕНИ НА СТРОИТЕЛНИТЕ МАТЕРИАЛИ, ТАКА И ПОРАДИ ПОВИШАВАНЕ В ЦЕНИТЕ НА ТРУДА В СЕКТОРА.

**ВАЛУТЕН РИСК.** ВАЛУТНИЯТ РИСК НАМИРА СВОЕТО ПРОЯВЛЕНИЕ ПРИ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В СЪОТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ВАЛУТИТЕ, В КОИТО СА ДЕНОМИНИРАНИ ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД ИЛИ ОБОБЩАВА НЕОЧАКВАНИ, ВНЕЗАПНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ, НОСЕЩИ РИСК ОТ СЕРИОЗНИ ЗАГУБИ ОТ ПРЕВАЛУТИРАНЕ.

ВЪЗМОЖНО Е, В СЛЕДСТВИЕ НА ВАЛУТНИЯ РИСК, НА КОЙТО СА ИЗЛОЖЕНИ ДОСТАВЧИЦИТЕ И КЛИЕНТИТЕ НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД, ДРУЖЕСТВОТО ИНДИРЕКТНО ДА ПРЕТЪРПИ ИКОНОМИЧЕСКИ ЗАГУБИ И ПРОПУСНАТИ ПОЛЗИ.

ВЛИЯНИЕТО НА ВАЛУТНИЯ РИСК ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД БИ СЕ ПРОЯВИЛО ПРИ ЕВЕНТУАЛНА ПРОМЯНА НА ФИКСИРАНИЯ ВАЛУТЕН КУРС НА ЛЕВА КЪМ ЕВРОТО И/ ИЛИ ОТМЯНА НА СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН БОРД ДОКАТО БЪЛГАРИЯ СЕ ПРИСЪЕДИНИ КЪМ ЕВРОЗОНАТА И ВЪВЕДЕ КАТО ПЛАТЕЖНА ЕДИНИЦА ЕВРОТО. ВЪПРЕКИ, ЧЕ ПРИСЪЕДИНЯВАНЕТО КЪМ ЕВРОЗОНАТА И ВЪВЕЖДАНЕТО НА ЕВРОТО КАТО ПЛАТЕЖНА ЕДИНИЦА В БЪЛГАРИЯ Е ПЛАНИРАНО ДА СТАНЕ СЛЕД 2012Г. НЯМА СИГУРНОСТ И ГАРАНЦИИ, ЧЕ ЩЕ БЪДЕ ПОСТИГНАТО.

**ЛИХВЕН РИСК.** ПРОЯВЛЕНИЕТО НА ЛИХВЕНИЯ РИСК Е СВЪРЗАНО С ЕВЕНТУАЛНИ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ЛИХВЕНИТЕ НИВА В БЪЛГАРИЯ. В СЛУЧАЙ, ЧЕ "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД ИЗПОЛЗВА ДЪГОВ КАПИТАЛ ЗА ФИНАНСИРАНЕ, ПРИ ЕВЕНТУАЛНО ПОВИШАВАНЕ НА ЛИХВЕНИТЕ ПРОЦЕНТИ В ЕВРОЗОНАТА И В БЪЛГАРИЯ, РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ ПО ПОЛЗВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО КРЕДИТИ ЩЕ СЕ УВЕЛИЧАТ, СЪОТВЕТНО ТОВА БИ ИМАЛО НЕБЛАГОПРИЯТНО ОТРАЖЕНИЕ ВЪРХУ ЛИКВИДНОСТТА И ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ. КЪМ МОМЕНТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ, ДРУЖЕСТВОТО НЕ ИЗПОЛЗВА ИНВЕСТИЦИОННИ, ОБОРОТНИ ИЛИ ДРУГ ВИД КРЕДИТИ И СЪОТВЕТНО ИЗЛОЖЕНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО НА ТОЗИ РИСК Е ОГРАНИЧЕНА ДО ПОТЕНЦИАЛНАТА НУЖДА ОТ ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИВЛЕЧЕНИ СРЕДСТВА.

Б) ОТРАСЛОВ РИСК. ОСНОВНИТЕ ПРОЯВЛЕНИЯ НА ОТРАСЛОВИЯ РИСК ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД СА СЛЕДНИТЕ:

#### **УВЕЛИЧЕНА КОНКУРЕНЦИЯ**

СЕКТОРЪТ СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА С НАЛИЧИЕТО НА СИЛНО РАЗВИТА КОНКУРЕНЦИЯ. НА ПАЗАРА ОПЕРИРАТ МНОГО МЕСТНИ И МЕЖДУНАРОДНИ КОМПАНИИ.

ЕДИН ОТ ЕФЕКТИТЕ НА ВЛИЯНИЕТО НА ГЛОБАЛНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА ВЪРХУ СЕКТОРА Е ЗАМРАЗЯВАНЕТО НА РЕДИЦА ПРОЕКТИ, КОЕТО ИЗТЛАСКВА РЕДИЦА КОНКУРЕНТИ И ПРЕДПОЛАГА ОГРАНИЧЕНА ИЗЛОЖЕНОСТ НА КОМПАНИЯТА НА ТОВА ПРОЯВЛЕНИЕ НА ОТРАСЛОВИЯ РИСК, ПРИ ТЕКУЩАТА КОНЮНКТУРА НА ПАЗАРА. В СЛУЧАЙ НА УВЕЛИЧЕНА КОНКУРЕНЦИЯ, ПАЗАРНАТА СИТУАЦИЯ БИ СЕ ПРОМЕНИЛА, КОЕТО ЩЕ НАЛОЖИ



РЕОРГАНИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПЛАНОВЕ НА КОМПАНИЯТА И СЪОБРАЗЯВАНЕТО ИМ С КОНКРЕТНИТЕ УСЛОВИЯ.

#### **РЕГУЛАТОРЕН РИСК**

СТЕПЕНТА, В КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕН НА ТОЗИ ВИД РИСК, СЕ ИЗМЕРВА С ВЪЗМОЖНОСТТА ЗА ПРОМЕНИ В РЕГУЛАТОРНАТА РАМКА, РЕГУЛИРАЩА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, КОИТО ПРОМЕНИ ДА ДОВЕДАТ ДО РЕСТРИКЦИИ ИЛИ ДА БЪДАТ ВЪВЕДЕНИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА.

**В) СПЕЦИФИЧЕН РИСК НА ДРУЖЕСТВОТО.** РИСКЪТ СЕ СВЪРЗВА С ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРОЕКТИТЕ И КОМПАНИИТЕ, В КОИТО "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ИНВЕСТИРА.

МНОГО Е ВАЖНО ВЪЗВРАЩАЕМОСТТА ОТ ИНВЕСТИРАНИЯ КАПИТАЛ ДА БЪДЕ АДЕКВАТНА НА ПОЕТИЯ РИСК. СТЕПЕНТА НА РИСК ОСНОВНО СЕ ОПРЕДЕЛЯ ОТ СТЕПЕНТА НА ДИВЕРСИФИКАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО. КЪМ ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД НЯМА ОСЪЩЕСТВЕНИ ИНВЕСТИЦИИ. ИНВЕСТИЦИОННАТА СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО ВКЛЮЧВА ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЕКТИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА БЪЛГАРИЯ. ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ТАЗИ СТРАТЕГИЯ ЩЕ ОСИГУРИ ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА ПОСРЕДСТВОМ ВЪТРЕСЕКТОРНА ДИВЕРСИФИКАЦИЯ. УПРАВЛЕНИЕТО НА РИСКА ЩЕ Е СВЪРЗАНО С АКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ, НАЕМАНЕТО НА ВИСОКО КВАЛИФИЦИРАН ПЕРСОНАЛ НА РЪКОВОДНИТЕ ПОЗИЦИИ, ЗАСИЛЕН КОНТРОЛ ВЪРХУ ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА СТРАТЕГИИТЕ И ПЛАНОВЕТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

**БИЗНЕС РИСК.** ТОЗИ РИСК СЕ ОПРЕДЕЛЯ ОТ ЕСТЕСТВОТО НА БИЗНЕСА НА ДРУЖЕСТВОТО И ПРОЯВЛЕНИЕТО МУ Е СВЪРЗАНО С НЕСИГУРНОСТТА ОТ ПОЛУЧАВАНЕ НА ПРИХОДИ ОТ ОСЪЩЕСТВЯВАНАТА ДЕЙНОСТ, КАКТО И НЕЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ПРОДАЖБИТЕ. УПРАВЛЕНИЕТО НА ТОЗИ РИСК ЩЕ СТАРТИРА СЛЕД ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА НА ДРУЖЕСТВОТО.

**ОПЕРАЦИОНЕН РИСК.** ПРОЯВЛЕНИЕТО МУ Е СВЪРЗАНО С ОПАСНОСТТА ОТ НЕДОБРО УПРАВЛЕНИЕ, НЕДОБРЕ ФУНКЦИОНИРАЩИ ВЪТРЕШНИ ПРОЦЕСИ, СИСТЕМИ И НЕДОСТАТЪЧНО КВАЛИФИЦИРАН ПЕРСОНАЛ. УПРАВЛЕНСКИ РИСК КАТО ПРОЯВЛЕНИЕ НА ОПЕРАЦИОННИЯ РИСК СЕ ИЗРАЗЯВА В СЛЕДНОТО: ДРУЖЕСТВОТО СЕ УПРАВЛЯВА ОТ СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ, СЪСТОЯЩ СЕ ОТ ТРИМА ДУШИ, А ОПЕРАТИВНОТО УПРАВЛЕНИЕ Е ПРЕДОСТАВЕНО НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР, КОЕТО ПРЕДПОЛАГА ПОВИШЕН РИСК ОТ КОНЦЕНТРАЦИЯ В УПРАВЛЕНИЕТО И ВОДИ ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ИНФОРМАЦИОННАТА ОСИГУРЕНОСТ НА ВЗЕМАНИТЕ РЕШЕНИЯ. НО ОТ ДРУГА СТРАНА ПОВИШЕНАТА НЕЗАВИСИМОСТ НА ОПЕРАТИВНОТО УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПОЛАГА ПО-ГОЛЯМА ГЪВКAVOCT ПРИ ВЗЕМАНЕ НА УПРАВЛЕНСКИ РЕШЕНИЯ. МЕНИДЖМЪНТЪТ НА КОМПАНИЯТА ПРИТЕЖАВА ЗНАЧИТЕЛЕН ОПИТ И УПРАВЛЕНСКИ КАЧЕСТВА, КОИТО ПРЕДПОЛАГАТ УСПЕШНО РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКАТА И ИНВЕСТИЦИОННА ПРОГРАМА НА ДРУЖЕСТВОТО.

**ЛИКВИДЕН РИСК.** ПРОЯВЛЕНИЕТО НА ЛИКВИДНИЯТ РИСК ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД СЕ СВЪРЗВА С ВЪЗМОЖНОСТТА ЗА ЛИПСА НА НАВРЕМЕННИ ИЛИ НЕДОСТАТЪЧНИ НАЛИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ПОСРЕЩАНЕ НА ВСИЧКИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО. ТОЗИ РИСК МОЖЕ ДА НАСТЪПИ, КАКТО ПРИ ЗНАЧИТЕЛНО ЗАБАВЯНЕ НА ПЛАЩАНИЯТА ОТ СТРАНА НА ДЪЛЖНИЦИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ТАКА И ПРИ НЕПРАВИЛНО УПРАВЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНАТА, ИНВЕСТИЦИОННАТА И ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТИ НА "ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД. НЕПРАВИЛНОТО УПРАВЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ И ЕВЕНТУАЛНО НАСТЪПВАНЕТО НА ЛИКВИДНА КРИЗА МОГАТ ДА ДОВЕДАТ ДО РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НЕПРЕДВИДЕНИ ЗАГУБИ И ПРОПУСНАТИ ПОЛЗИ ОТ СТРАНА НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ НА ПРОЯВЛЕНИЕТО НА ЛИКВИДНИЯ РИСК МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОДДЪРЖАНЕТО НА МИНИМАЛНА ПАРИЧНА НАЛИЧНОСТ ВЪВ ВСЕКИ ЕДИН МОМЕНТ И ПРАВИЛНОТО УПРАВЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ОТ ДЕЙНОСТТА.



Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

6.1 Информация по Чл. 187д. от Търговския закон – През 2013 г. няма сделки с акции на дружеството.

6.2 Информация по Чл. 247 от Търговския закон

За периода 01.01.2013-31.12.2013г. не са изплатени възнаграждения на членове на съветите.

За периода 01.01.2013 - 31.12.2013 г., няма придобити или прехвърлени от членове на съветите акции и облигации на дружеството.

Към 31.12.2013 г. Стефан Марков Гузушев, член на Съвета на директорите притежава 1 обикновена безналична акция с право на глас от капитала на Дружеството.

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

Към 31.12.2013 г. членовете на Съвета на директорите участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала на други дружества, както и участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

Стефан Марков Гузушев:

„РЕНТХАУС – в ликвидация“ ЕООД, ЕИК 131293851, едноличен собственик на капитала;

„БЕРКШИР КЕПИТЪЛ ГРУП“ ЕООД, ЕИК: 202419173, едноличен собственик на капитала;

„БД ОФИС ПАРК“ АД, ЕИК: 175457398, член на Съвета на директорите

„ДЕНИЯ ГРУП“ АД, ЕИК: 175300137, председател на съвета на директорите;

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК: 200845765, председател на съвета на директорите

„ГУГУШЕВ И ПАРТНЪРС“ ЕООД, ЕИК 175177085, едноличен собственик на капитала

Евгени Иванов Найденов:

„АБ1“ ЕООД, ЕИК: 201793798, управител.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК: 200845765, изпълнителен директор;

„ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК: 202271575, управител;

„РАЛЕКС ЕМ“ ЕООД, ЕИК 200234973, едноличен собственик и управител

„БЕРКШИР КЕПИТЪЛ ГРУП“ ЕООД, ЕИК: 202419173, 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 2013 г. дружеството 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.

## 7. Събития след датата на баланса

Не са настъпили събития, след датата на баланса, които да изискват оповестяване или корекции във финансовите отчети.

Изпълнителен директор Евгени Иванов Найденов.....

Дата 10.03.2014 г.

