

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ  
НА "ФЕНИКС КАПИТАЛ" АД  
гр. София

## Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на акционерно дружество "ФЕНИКС КАПИТАЛ" АД (Дружеството) към 31 декември 2013г., включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за периода 30.12.-31.12.2013г., както и обобщеното оповестяване на съществения счетоводни политики и другата пояснителна информация.

### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

### *Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с 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 финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, 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 предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

#### *Мнение*

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на акционерно дружество "ФЕНИКС КАПИТАЛ" АД към 31 декември 2013 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за периода 30.12.-31.12.2013г., в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

#### **Доклад по други правни и регулаторни изисквания**

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството, ние сме се запознали с годишния доклад за дейността на Дружеството за периода 30.12.-31.12.2013г. Годишният доклад за дейността на Дружеството не представлява част от приложения годишен финансов отчет за същия период.

Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството.

Информацията, представена в годишния доклад за дейността за периода 30.12.-31.12.2013г. съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в приложения годишен финансов отчет за периода 30.12.-31.12.2013г.

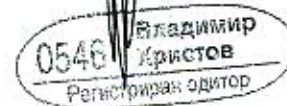
06 януари 2014г.

София

Ул. "Деян Белишки" 40-42, ап.28

ЗАВЕРИЛ:

/регистриран одитор В. Христов/



**Име на дружеството: ФЕНИКС КАПИТАЛ АД**

---

**Изпълнителен директор: Георги Римпев**

**Съвет на директорите:** Делта Кепитъл Интернешънъл АД  
Ей Джи Кепитъл АД  
Георги Римпев  
Васил Василев  
София Касидова

**Адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А**

## Съдържание

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	5
3. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	6
4. ОСНОВЕН АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	7
5. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	7
6. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	7
7. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	8



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода 30.12-31.12.2013г.

Приложения

2013  
BGN '000

Нетна печалба за годината

-

Друг всеобхватен доход нетно от данъци

-

Общ всеобхватен доход нетно от данъци

-

Приложенията на страници от 5 до 8 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 8 е одобрен за издаване от Съвета на директорите на дружже и е подписан от негово име на 06.01.2014г.

Изпълнителен директор:

Георги Римев

Съставител:

Константин Павлов

Заверил изгласно аудиторски доклад:  
06 януари 2014г.  
София

0546 Владимир  
Христов  
Регистриран одитор

**ФЕНИКС КАПИТАЛ АД**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2013 година

АКТИВИ	Приложения	31 декември 2013 BGN '000
Текущи активи		
Парични средства и парични еквиваленти	3	101
Общо текущи активи		101
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>101</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
Собствен капитал		
Основен акционерен капитал	4	100
Общо собствен капитал		100
ПАСИВИ		
Текущи задължения		
Задължения към свързани лица	5	1
Общо текущи задължения		1
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>1</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>101</b>

Приложенията на страници от 5 до 8 са неразделна част от финансовия отчет.

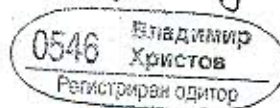
Финансовият отчет на страници от 1 до 8 е одобрен за издаване от Съвета на директорите на дружеството и е подписан от негово име на 06.01.2014г.

Изпълнителен директор:

Съставител:

*Тервел Ризов*  
*Константин Пасков*

Заверихом като аудиторски доклад:  
 06 януари 2014г.  
 София



*[Handwritten signature]*

ФЕНИКС КАПИТАЛ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода 30.12-31.12.2013г.

Приложения 2013  
BGN '000

Парични потоци от финансова дейност

Постъпления от емитиран капитал

Други постъпления

Нетни парични потоци от финансовата дейност

100

1

101

Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти

101

Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари

-

Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември

3

101

Приложенията на страници от 5 до 8 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 8 е одобрен за издаване от Съвета на директорите на дружеството и е подписан от негово име на 06.01.2014г.

Изпълнителен директор:

Георги Римпев

Съставител:

Константин Павлов

Заверен съгласно аудиторски доклад!  
06 януари 2014г.  
София

0546 Владимир  
Христов  
Регистриран одитор

ФЕНИКС КАПИТАЛ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода 30.12-31.12.2013г.

Приложения	Основен акционерен капитал BGN'000	Общо BGN'000
Салдо на 30 декември 2013 година, в т.ч. *записан акционерен капитал	-	-
Увеличение на основния капитал: *парична вноска	100	100
Салдо на 31 декември 2013	100	100

Приложенията на страници от 5 до 8 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 8 е одобрен за издаване от Съвета на директорите на дружеството и е подписан от негово име на 06.01.2014г.

Изпълнителен директор:

Георги Ризов

Съставител:

Константин Павлов

Заверен съгласно аудиторски доклад: 

06 януари 2014г.

СфмХ

0546 Владимир  
Христов  
Регистриран одитор



## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Феникс Капитал АД е търговско дружество, регистрирано в България с адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А.

Дружеството е вписано в търговския регистър на 30 декември 2013г.

### 1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2013г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Делта Кепитъл Интернешънъл АД	50.00 %
Ей Джи Кепитъл АД	50.00 %

Феникс Кепитал АД има едностепенна система на управление със съвет на директорите от петима членове.

Към 31.12.2013г. няма наети лица по трудови правоотношения.

### 1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране в недвижими имоти, пряко или чрез придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиции в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

## 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Феникс Капитал АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2013г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

### 2.2. Сравнителни данни

Дружеството е вписано в търговския регистър на 30.12.2013г., поради което не се представят сравнителни данни.

### 2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев.

### 2.4. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, набирателни и разплащателни сметки.

### 2.5. Акционерен капитал и резерви

Дружеството е акционерно и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на **акционерен капитал**, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в

капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава дружеството е длъжно да формира **“фонд Резервен”**, като той се формира за сметка на:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премисен резерв);
- средствата, които при издаване на облигации, превръщани в акции, се получават над подлежащата на връщане сума.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

#### **2.6. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми и задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени и под условие за предсрочно изплащане.

Отписване на финансов пасив се извършва само когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

### **3. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ**

31.12.2013

BGN '000

Парични средства в набирателна сметка

101

Общо

101

Наличните към 31 декември парични средства са в набирателна сметка на дружеството в ТБ ДСК

АД.

Паричните средства са разпределени както следва:

- в лева – 101 хил. лв.



#### 4. ОСНОВЕН АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

	31.12.2013 BGN '000
Основен акционерен капитал, в т.ч.	100
* <i>внесен</i>	100
<b>Общо</b>	<b>100</b>

##### Основен акционерен капитал

Към 31.12.2013г. регистрираният акционерен капитал на Феникс Капитал АД възлиза на 100 хил. лв., разпределени в 1 000 броя акции с номинална стойност 100 лв. за една акция.

#### 5. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Задълженията към свързани предприятия към 31 декември включват:

Вид на задължението:	31.12.2013 BGN '000
Надвнесена сума по записан капитал	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>

Задълженията към свързани лица са към:

	31.12.2013 BGN '000
Ей Джи Кепитъл АД	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>

#### 6. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал от Съвета на директорите и основните акционери.

##### 6.1. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица към 31.12.2013г.	Вид на свързаност
<b>Акционери:</b>	
Делта Кепитъл Интернешънъл АД	Акционер (50.00%)
Ей Джи Кепитъл АД	Акционер (50.00%)
<b>Членове на органите за управление:</b>	
Георги Римпев	Изпълнителен директор

Делта Кепитъл Интернешънъл АД	Член на Съвета на директорите
Ей Джи Кепитъл АД	Член на Съвета на директорите
Георги Римпев	Член на Съвета на директорите
Васил Василев	Член на Съвета на директорите
София Касидова	Член на Съвета на директорите

## 7. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Годишния финансов отчет е утвърден с решение на съвета на директорите на 06.01.2014г. След датата на баланса не са настъпили значими за дейността на дружеството коригиращи и некоригиращи събития.