ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ - АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ,
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И
ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

31 декември 2014 г.

Велико Търново

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2014 г.

	Прило-жение №	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	*3*	2,758	2,919
Дълготрайни активи	*4*	3	4
Отсрочени данъчни активи	*5*	11	7
Всичко нетекущи активи		**2,772**	**2,930**
Текущи активи			
Вземания и предоставени аванси	*6*	159	70
Парични средства	*7*	1,544	2,055
Всичко текущи активи		**1,703**	**2,125**
Всичко активи		**4,475**	**6,211**
Капитал			
Основен капитал	*8*	50	50
Натрупани резултати		(11,143)	(11,983)
Всичко капитал		**(11,093)**	**(11,933)**
Нетекущи пасиви			
Задължения по банкови кредити	*9*	12,542	13,471
Задължения по търговски заеми	*10*	925	925
Други нетекущи пасиви	*11*	419	470
Всичко нетекущи пасиви		**13,886**	**14,866**
Текущи пасиви	*12*	**1,682**	**2,122**
Всичко пасиви		**15,568**	**16,988**
Всичко капитал и пасиви		**4,475**	**5,055**

Изпълнителен директор
(Иван Григоров)

Съгласно одиторски доклад:

Специализирано одиторско предприятие Варна Рег. № 087 "Сраков и Милев" ООД

Съставител
(Аделина Димитрова)

"ЦБА Пропърти Мениджмънт" АД * Велико Търново

1 март 2015 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 22 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2014

	Прило-жение №	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Приходи от дейността	*13*	**1,812**	**1,812**
Разходи за материали		-	2
Разходи за външни услуги	*14*	28	11
Разходи за персонала	*15*	5	13
Разходи за амортизация		162	163
Други оперативни разходи	*16*	66	106
Всичко разходи по икономически елементи		**261**	**295**
Приходи/(разходи) от лихви	*17*	(606)	(644)
Печалба от продажба на дъщерни дружества		-	548
Приходи/(разходи) от операции с финансови инструменти		-	20
Други финансови приходи/(разходи)		(17)	(33)
Всичко финансови приходи/(разходи)		**(623)**	**(109)**
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		**928**	**1,408**
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	*18*	**(88)**	**(140)**
Общ всеобхватен доход за годината		**840**	**1,268**
Доход на една акция в лв.	*19*	**17**	**25**

Изпълнителен директор
(Иван Григоров)

Съгласно одиторски доклад:

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
Варна
Рег. № 087
"СВРАКОВ И МИЛЕВ" ООД

Съставител
(Аделина Димитрова)

"ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД * Велико Търново

1 март 2015 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 22 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща на 31 декември 2014

	Основен капитал хил. лв.	Законови резерви хил. лв.	Други резерви хил. лв.	Печалба/ (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2013 г.	**50**	**2,313**	**(15,603)**	**1,014**	**(12,226)**
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	1,268	**1,268**
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	1,014	-	(1,014)	**-**
Разпределяне на дивидент	-	(975)	-	-	**(975)**
Салдо на 31 декември 2013 г.	**50**	**2,352**	**(15,603)**	**1,268**	**(11,933)**
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	840	**840**
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	1,268	-	(1,268)	**-**
Салдо към 31 декември 2014 г.	**50**	**3,620**	**(15,603)**	**840**	**(11,093)**

Изпълнителен директор
(Иван Григоров)

Съгласно одиторски доклад:

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
Варна
Рег. № 087
"СВРАКОВ И МИЛЕВ" СОД

Съставител
(Аделина Димитрова)

"ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД * Търново Велико

1 март 2015 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 22 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2014

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	**2,055**	**2,025**
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	2,020	2,293
Постъпления от търговия с краткосрочни финансови активи	-	95
Плащания на доставчици и други кредитори	(403)	(447)
Изплатени данъци, такси и други подобни	(119)	-
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(5)	(15)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**1,493**	**1,926**
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени банкови заеми	(929)	(1,006)
Изплатени лихви по банкови кредити	(587)	(677)
Изплатени лихви по лизингови и търговски заеми	(19)	(20)
Плащания по лизингови договори	(37)	(33)
Плащания, свързани с дивиденти	(415)	-
Възстановени/(предоставени) търговски кредити	-	(127)
Други плащания от финансова дейност	(17)	(33)
Нетни парични потоци от финансова дейност	**(2,004)**	**(1,896)**
Изменение на наличностите през годината	**(511)**	**30**
Парични наличности в края на периода	**1,544**	**2,055**

Изпълнителен директор
(Иван Григоров)

Съгласно одиторски доклад:

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "СВРАКОВ И МИЛЕВ" ООД Варна Рег. № 087

Съставител
(Аделина Димитрова)

"ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД * Велико Търново

1 март 2015 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 22 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.

1. Корпоративна информация

ЦБА Пропърти Мениджмънт е акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело № 1519 от 2007 г. във Великотърновския окръжен съд. Дейността на дружеството е свързана преди всичко с покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем и/или продажба. През декември 2011 г. в дружеството се е вляло неговото дъщерно дружество Варна Пропърти Инвестмънт – АД. Седалището на дружеството е в град Велико Търново. Дружеството се управлява от Съвет на директорите и се представлява от изпълнителния директор.

Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е утвърден от Съвета на директорите за издаване на 1 март 2015 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Съгласно Закона за счетоводството търговските дружества в България имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти, издадени от Комитета по Международни счетоводни стандарти и 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, както и тези, които не са в групата на малките и средни предприятия следва да прилагат МСС. Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Към 31 декември 2014 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 стандартите не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които се отнасят към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. От приемането на тези нови стандарти, разяснения или изменения, които са в сила от 1 януари 2014 г. и от по-късна дата не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството.

Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2014 г. и в бъдеще, без те да се отнасят до дейността му. Подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

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 края на отчетния период, доколкото тя може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък. Всички данни за 2014 г. и за 2013 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и представя в лева.

2.3. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигуряват непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

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

2.4. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

2.4. Сравнителни данни (продължение)

В случай че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

а) към края на предходния отчетен период;
б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

МСС изисква от ръководството 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. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. 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.

2.6. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

2.7. Управление на финансовите рискове

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

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

2.7.1. Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на значим риск от курсови разлики поради това, че стоките и услугите се заплащат на доставчиците, а услугите се продават на клиентите изключително в български левове, чиито курс е обвързан с този на еврото.

2.7.2. Лихвен риск

За дейността си дружеството е получило кредит от една финансова институция чрез договор за обратен лизинг на сграда, както и инвестиционен кредит за покупката на дъщерно дружество. Лихвените условия се договорят съобразните пазарните условия страната. Ръководството на дружеството не счита, че са налице значими условия за промяна в договорените лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните кредити.

2.7.3. Ценови риск

Цените на услугите, които дружеството предоставя са изцяло съобразени с пазарните условия в България и съгласно сключените договори с клиентите са обвързани с равнището на инфлацията.

2.7.4. Кредитен риск

Дружество събира своите вземания от клиенти предимно по банков път на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

2.7. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.7.5. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените срокове. При определени случаи дружеството използва финансови инструменти, които са с висока степен на ликвидност, като те допълнително осигуряват доходност от притежаването им и възможност за използването на тези парични средства.

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.8.1. Дълготрайни материални активи

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. Дружеството е възприело стойностна граница от 700 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Дълготрайните материални активи, които са наети по договор за финансов лизинг са представени в счетоводния баланс и се амортизират по начин, по който се амортизират собствените.

Последващите разходи, които водят до подобрение 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. Дружеството прилага компонентния подход за тези дълготрайни активи, които имат различен полезен живот, но участват в създаването на един самостоятелно функциониращ актив.

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.

2.8.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални 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. Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс (продължение)

2.8.3. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти дружеството е класифицирало тези собствени или наети по финансов лизинг земи и сгради, които се притежават с цел дългосрочно увеличаване на капитала, чрез генериране на доходи от отдаване под наем, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност. Когато имот включва част, предназначена за получаване единствено на приходи от наем, както и част, предназначена за получаване на приходи не само от наем, но и от спомагателни услуги на наемателите, то те се класифицират поотделно. Поради несигурността на пазара на недвижими имоти в България дружеството е приело политика, при която оценява инвестиционните си имоти по цена на придобиване, която включва покупната им цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани, намалена с начислените амортизации и евентуални обезценки. Балансовата стойност на прехвърлените дълготрайни активи към групата на инвестиционните имоти е възприета за цена на придобиване към датата на представяне на активите като инвестиционни имоти в счетоводния баланс. Всички дълготрайни материални активи, които са непосредствено свързани с инвестиционния имот и с неговото използване като такъв се отчитат и представят в групата на инвестиционните имоти. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието инвестиционния имот, над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират и се признават като активи в счетоводния баланс.

2.8.4. Инвестиции в дъщерни дружества

Инвестициите са в дъщерни дружества, когато участието осигурява контрол, изразяващ се в притежаването на повече от 50% от правата на глас или капитала на дружеството, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет тези инвестиции се оценяват по цена на придобиване, намалени с начислената обезценка, ако такава се налага.

2.8.5. Материални запаси

При тяхната покупка материалните запаси са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им се извършва по метода на средно претеглената цена. В края на годината те се оценяват по по-ниската между цената на придобиване и нетната им реализируема стойност.

2.8.6. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всяка договореност, който поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс (продължение)

2.8.6. Финансови инструменти (продължение)

Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, при които е сключен договорът.

(а) Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските вземания и предоставените аванси в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2014 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

(б) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2014 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банкови сметки, в касата, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

(в) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2014 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс (продължение)

2.8.6. Финансови инструменти (продължение)

(г) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2014 г.

2.8.7. Основен капитал

Записаният основен капитал се представя до размера на действително платените акции. В Търговския регистър основният капитал се вписва до размера на записания от акционерите като се определя срок не по-дълъг от две години за пълното му внасяне.

2.8.8. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството следва да начислява в отчета за всеобхватния доход и да превежда сумите по плановете за дефинирани вноски в периода на 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.

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

2.9. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на дълготрайните материални, нематериални активи и инвестиционните имоти се начислява, като последователно се прилага линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрение, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. Самостоятелно функциониращите активи, които се състоят от отделни разграничими компоненти се амортизират съобразно полезния живот на тези компоненти. Амортизационните норми се определят от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

2.9. Амортизация на дълготрайните активи (продължение)

В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

По групи активи се прилагат следните срокове на полезен живот:

Вид дълготраен актив	Полезен живот в години
Сграда основна конструкция	25
Сграда сглобяема конструкция	10
Подобрения на терени	10
Съоръжения и инсталации	3 – 5
Компютърна техника	2
Транспортни средства	4
Активи с ограничен срок на ползване	в рамките на срока на използване
Други дълготрайни активи	6 – 7

2.10. Начисляване на приходите и разходите

Приходите от дейността и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Начисляването 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.

2.10.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

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

2.10.2. 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 периода на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за всеобхватния доход компенсирано.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

2.11. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2014 г. дружеството дължи корпоративен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба. Данъчната ставка за 2013 г. също е била 10 %, като тя остава непроменена и за 2015 г.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който те се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. 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, до която ръководството счита, че дружеството ще реализира печалба, за да ги използва в бъдеще.

2.12. Дивиденти

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

2.13. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дъщерни, асоциирани и дружества под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

3. Инвестиционни имоти

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност			
Салдо на 1 януари 2013 г.	237	3,517	**3,754**
Постъпили през периода	-	512	**512**
Салдо на 31 декември 2013 г.	**237**	**4,029**	**4,266**
Салдо на 31 декември 2014 г.	237	**4,029**	**4,266**
Натрупана амортизация			
Салдо на 1 януари 2013 г.	-	674	**674**
Натрупана амортизация на постъпилите	-	512	**512**
Амортизация за периода	-	161	**161**
Салдо на 31 декември 2013 г.	**-**	**1,347**	**1,347**
Амортизация за периода	-	161	**161**
Салдо на 31 декември 2014 г.	**-**	**1,508**	**1,508**
Балансова стойност на 31 декември 2014 г.	**237**	**2,521**	**2,758**
Балансова стойност на 31 декември 2013 г.	**237**	**2,682**	**2,919**

4. Дълготрайни активи

Към 31 декември 2014 г. дълготрайните активи на дружеството са както следва:

	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Дълготрайни нематериални активи	3	3
Дълготрайни материални активи	-	1
Общо	**3**	**4**

5. Отсрочени данъчни активи

Към 31 декември 2014 г. отсрочените данъчни активи са в размер на 11 хил. лв. и са изцяло от обезценка на вземания (към 31 декември 2013 г. – 7 хил. лв.).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

6. Вземания и предоставени аванси

	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Вземания от клиенти	268	141
Обезценка на вземанията	(110)	(73)
Вземания от клиенти, нетно	158	68
Вземания по предоставени заеми и лихви	1	2
Общо	**159**	**70**

Движението в начислените обезценки на вземанията през годината е както следва:

	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Обезценки в началото на периода	73	-
Начислени разходи за обезценки за периода	37	73
Начислени обезценки в края на периода	**110**	**73**

7. Парични средства

	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Парични средства в депозитна касета	1,335	1,576
Парични средства в каса и по банкови сметки	209	479
Общо	**1,544**	**2,055**

8. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е на обща стойност от 50 хил. лв. и се състои от 50 хил. броя поименни акции с номинална стойност от 1 лв. всяка. Записаните акции са изцяло платени. Към 31 декември 2014 г. акционерното участие е както следва:

Ес Пи Ем Ин АД – 25 хил. лв.
ЦБА Инвестмънт ООД – 25 хил. лв.

9. Задължения по банкови кредити

Дружеството е получило инвестиционен банков кредит от една търговска банка в размер на 9,144 хил. евро (равностойността на 17,884 хил. лв.) за покупка дяловете на дъщерно дружество, което през 2011 г. е било влято. Договорената годишна лихва върху непогасената главница по заема е в размер на едномесечен EURIBOR, увеличена с надбавка от 4 %. Към края на отчетния период общата стойност на задължението е в размер на 6,888 хил. евро (левова равностойност на 13,471 хил. лв.). Дългосрочната част е в размер на 6,413 хил. евро (равностойност на 12,542 хил. лв.), а дължимата през 2015 г. част в размер на 475 хил. евро (равностойност на 929 хил. лв.) е представена в групата на текущите пасиви. Задължението по този кредит е обезпечено с недвижими имоти и със залог на акции.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

10. Задължения по търговски заеми

Дружеството има задължение, съгласно сключен договор за заместване в дълг към акционера Ес Пи Ем Ин - АД във връзка с покупката на едно дъщерно дружество, което в последствие е било влято. Движението по този заем през 2014 г. е както следва:

	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Салдо в началото на периода	925	2,353
Изплатен през периода	-	(136)
Прихванат срещу продажба на дъщерни дружества	-	(1,292)
Салдо в края на периода	**925**	**925**

Предоставеният заем е безлихвен и не е обезпечен. Съгласно условията по заема е предвиден гратисен период за изплащане на главницата до 31 март 2017 г., след което тя следва да бъде погасен на 27 месечни вноски.

11. Други нетекущи пасиви

	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Задължения за договор по финансов лизинг	346	387
Отсрочени приходи	73	83
Общо	**419**	**470**

Дружеството има сключен договор за обратен финансов лизинг на една сграда. Срокът на договора е 15 години. Договорената годишна лихва върху непогасената главница по заема е в размер на шестмесечния EURIBOR, увеличена с надбавка от 2.8 %. Към края на отчетния период общата стойност на задължението е в размер на 197 хил. евро (равностойност на 385 хил. лв.), като дължимите през 2015 г. 20 хил. евро (равностойност на 39 хил. лв.) са представени в групата на текущите пасиви. Задължението е обезпечено, както със стойността на сградата, така и със запис на заповед, издадена от дружеството в полза на кредитора.

Реализираният приход от договора за продажба с клауза за наемане на обратен финансов лизинг, съгласно изискванията на МСС 17 Лизинг, е разсрочен и се амортизира на линейна база в текущите приходи за целия наемен срок на лизинговия договор.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

12. Текущи пасиви

	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Текуща част от задължения по банков кредит	929	929
Задължение за дивиденти	560	975
Задължения за данък върху печалбата	92	117
Текуща част по лизингови договори	39	36
Задължения за ДДС	30	30
Задължения за местни данъци и такси	21	19
Текуща част на отсрочени приходи	10	10
Задължения към доставчици	1	6
Общо	**1,682**	**2,122**

13. Приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Приходи от наеми	1,802	1,802
Призната част от отсрочените приходи	10	10
Общо	**1,812**	**1,812**

14. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Разходи за ремонт и поддръжка	23	-
Разходи за консултантски услуги	4	8
Разходи за застраховки	1	1
Разходи за такси	-	2
Общо	**28**	**11**

Разходите за независим одит на годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г. възлизат на 4 хил. лв.

15. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	4	11
Разходи за социално осигуряване	1	2
Общо	**5**	**13**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

15. Разходи за персонала (продължение)

Дружеството не е начислило задължения за бъдещи доходи на персонала при пенсиониране, поради несъществеността на разхода, изчислен от лицензиран актюер.

16. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Разходи за обезценка на вземания	37	73
Разходи за местни данъци и такси	29	33
Общо	**66**	**106**

17. Приходи/(разходи) от лихви

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Разходи за лихви по банков кредит	(587)	(623)
Разходи за лихви по договор за обратен лизинг	(19)	(21)
Общо	**(606)**	**(644)**

18. Приходи/(разходи) за данъци от печалбата

Към 31 декември 2014 г. изравняването на приходите/(разходите) за данъци от печалбата е извършено по следния начин:

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Финансов резултат преди облагане с данъци	928	1,408
Дължим данък по приложимата данъчна ставка	(93)	(141)
Ефект от постоянни данъчни разлики	5	(5)
Корекция на временни разлики от предходни години	-	6
Приходи/(разходи) за данъци от печалбата	**(88)**	**(140)**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

18. Приходи/(разходи) за данъци от печалбата (продължение)

Към 31 декември 2014 г. компонентите на приходите/(разходите) за данъци от печалбата са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Разходи за текущи данъци	(92)	(113)
Ефект от временни данъчни разлики	4	(27)
Приходи/(разходи) за данъци от печалбата	**(88)**	**(140)**

19. Доход на една акция

Доходът на една акция е изчислен като нетната печалба/(загуба) за разпределение към датата на отчетния период е разделена на средно-претеглените брой на акциите за съответния отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението, само доколкото емитираните акции имат право на дивидент от момента на записването им.

	Годината, завършваща на 31.12.2014	Годината, завършваща на 31.12.2013
Нетна печалба за разпределение в хил. лв.	840	1,268
Средно претеглен брой на акциите в хил. бройки	50	50
Доход на една акция в лева	**16.80**	**25.36**

20. Сделки със свързани лица

През годината дружеството е осъществило сделки със акционери и търговски дружества под общ контрол.

20.1. Сделки с акционери и търговски дружества под общ контрол

Извършените сделки по продажби, обороти и неуредените вземания към 31 декември 2014 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2014 хил. лв.	Вземане 2014 хил. лв.	Оборот 2013	Вземане 2013 хил. лв.
ЦБА – АД	Предоставени услуги	1,740	111	725	11
ЦБА Франчайз - ЕООД	Предоставени услуги	52	-	27	39
Общо			**111**		**50**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.
(продължение)

20. Сделки със свързани лица (продължение)

20.1. Сделки с акционери и търговски дружества под общ контрол (продължение)

Извършените сделки по покупка, оборотите и неуредените задължения към 31 декември 2014 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2014 хил. лв.	Задължение 2014 хил. лв.	Оборот 2013 хил. лв.	Задължение 2013 хил. лв.
Ес Пи Ем Ин – АД	Получен заем	-	925	936	925
Ес Пи Ем Ин – АД	Дивидент	-	560	975	975
ЦБА – АД	Получени услуги	23	-	-	-
Общо			**1,485**		**1,900**

По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

20.2. Възнаграждения на ключов управленски персонал

Възнаграждението на ключовия управленски персонал за 2014 г. е в размер на 4 хил. лв. (за 2013 г. – 9 хил. лв.). Никой от тях не получава други доходи от дружеството, извън посочените по-горе.

Изпълнителен директор:
(Иван Григоров)

Съставител:
(Аделина Димитрова)

1 март 2015 г.
Велико Търново

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 декември 2014 г.

„ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" - АД

Годишният доклад за дейността на „ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" - АД (дружеството) представя коментари и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация за постигнати резултати от дейността. Докладът отразява състоянието и перспективите за развитие на дружеството.

I. Информация за дружеството.

1. История

„ЦБА Пропърти Мениджмънт" - АД е създадено през септември 2007 год. Съдебната регистрация е от 2007 год. с решение №2831/19.09.2007г. по фирмено дело №1519 по описа на Великотърновски Окръжен съд от 2007 год. Основният капитал на дружеството е 50 хил.лв. и е внесен напълно.Учредители на дружеството са Радослав Игнатов Владев - 45% от капитала, Красимир Стефанов Гърдев – 45% от капитала и Ивайло Петров Маринов – 10% от капитала. Дружеството е с едностепенна система на управление. През февруари 2009 год. се извършва прехвърляне на 100% от акциите. Новите акционери и разпределението на капитала е както следва: Иван Николаев Григоров – 45 %, Иванка Колева Маринова – 45% и Здравка Розинова Вачева – 10%. Дружеството запазва формата си на управление. Новият съвет на директорите е избран март 2009год. През април 2010 год. 99% от акциите на дружеството са джиросани на „ЕС ПИ ЕМ ИН" – АД. От 16.01.2012 год. едноличен собственик на капитала на дружеството е „ЕС ПИ ЕМ ИН" – АД. През август 2013 год. 50 % от акциите на дружеството са джиросани на „ЦБА Инвестмънт" - ООД. Дружеството запазва формата си на управление.

2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е покупка и/ или изграждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица, управление на недвижими имоти. Промени в предмета на основната дейност на дружеството не са извършвани.

3. Седалище и адрес на управление

Седалището и адрест на управление на „ЦБА Пропърти Мениджмънт" - АД е Република България, гр. Велико Търново, ул. „Христо Ботев" № 14.

4. Органи на управление

Органи на управление на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите. Съветът на директорите включва четери лица. Всички членове на съвета са физически лица. След направени промени през от 26.09. 2013 год. в Съвета на директорите са: Иванка Колева Маринова, Даниела Атанасова Попвърбанова, Живко Енчев Цанков и Мартин Миленов Кондов. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Иван Николаев Григоров.

5. Акционерен капитал

Към 31.12.2014 год. регистрираният капитал на дружеството е в размер на 50 хил. лв., разпределени в 50,000 броя поименни акции с номинална стойност 1лв. Всяка издадена акция дава право на един глас. Разпределението на акционерния капитал на дружеството към 31.12.2014 год. е както следва:

Акционер	Седалище и адрес на управление	Брой акции	Дял от капитала
„ЕС ПИ ЕМ ИН" – АД	В.Търново, ул. „Мармарлийска" № 35	25,000 бр.	50 %
„ЦБА ИНВЕСТМЪНТ" – ООД	Варна район, кв. Аспарухово ул. Народни будители No 2, ет. 3	25,000 бр.	50%

II. Основна дейност

През 2014год. основната дейност на дружеството е наемоотдаване. Акцентът е върху подсигуряване на стабилност на договорните отношения гарантираща сигурност на прихода и успешно обслужване на договорните задължения към финансови институции. Отчитайки спецификата на пазара на недвижими имоти в частта наемоотдаване, мениджмънта на дружеството заложи в отношенията си с наемателите на политика на компромис, гъвкавост, коректност и разбирателство. В методите на управление водещи да са практицизмът и високата рационалност.

През годината бяха договорени редуцирани наемни нива на обекта в гр. Габрово кв. Младост. Балансираните управленски решения прилагани при осъществяване на основната дейност на дружеството, съчетани с удачно управление на финансовия ресурс и максимална оптимизация на разходите, даде отражение върху крайните показатели за 2014 год. Положителни резултати на дружеството са заложени като предположения и за периода 2015 г.

Изпълнителен директор:
/Иван Григоров/

1 март 2015 г.
Велико Търново

Свраков и Милев ООД
Тел.: (+359 52) 631 911
факс: (+359 52) 609 737
e-mail: office@svrakovandmilev.com
www.svrakovandmilev.com
бул. „Мария Луиза" 9
Варна 9000
България

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
Акционерите на
„ЦБА Пропърти Мениджмънт" – АД
Велико Търново

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на **„ЦБА Пропърти Мениджмънт" – АД** (дружеството), включващ счетоводен баланс към 31 декември 2014 г. и 2013 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в капитала, отчет за паричните потоци за годините, завършващи тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация, изложени от стр. 2 до стр. 22.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството на дружеството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз, както 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 на грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този годишен финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит беше 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 дружеството, 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 дружеството. 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.

Одиторско мнение

По наше мнение, годишният финансов отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2014 г. и 2013 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годините, завършващи тогава, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение обръщаме внимание на следното обстоятелство, което е свързано с правилното възприемане на годишния финансов отчет на дружеството към 31 декември 2014 г. През декември 2011 г. в дружеството е влято едно негово дъщерно дружество. Извършеното правно преобразуване има характер на вътрешно-групово преструктуриране и не се третира като бизнес комбинация по смисъла на МСФО 3 „Бизнес комбинации". Към датата на преобразуването това вливане е представено като всички еднакви пера в счетоводния баланс са обединени ред по ред, а инвестицията в дъщерното дружество, както и взаимните разчети, приходи и разходи са елиминирани. Поради различието между първоначалната стойност на инвестицията в дъщерното дружество, оценена по цена на придобиване и стойността на нетните му активи към 31 декември 2011 г., представени по исторически цени, финансовият ефект от това вливане се е изразил в пренасяне на отрицателни резерви в размер на 15,603 хил. лв. Тези отрицателни резерви са представени в перото Други резерви в отчета за промените в капитала. Така, независимо от реализираните от дружеството годишни печалби тези отрицателни резерви са довели до представяне на отрицателни нетни активи към 31 декември 2014 г. в размер на 11,093 хил. лв. и съответно към 31 декември 2013 г. за 11,933 хил. лв.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството в България ние се запознахме с годишния доклад за дейността, отговорно за изготвянето, на който е ръководството на дружеството. Годишният доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е изложен от стр. 23 до стр. 24. Считаме, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет на дружеството, изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз.

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
Варна
Рег. № 087
"СВРАКОВ И МИЛЕВ" ООД

Антон Свраков
Регистриран одитор
Управител

1 март 2015 г.
Варна