



AC audit
AUDIT, TAX CONSULTING, FINANCIAL
ANALYSIS AND SERVICES

ЕИ СИ ОДИТ ООД – СОП № 40

1164 –София, бул.Хр.Смирненски

№ 78, етаж 4, офис 2

Мобилен телефон: +359 888 452 008

Стационарен тел.: +359 963 33 86

Е-Поща: e.ilieva@acaudit.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До АКЦИОНЕРИТЕ

На: ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД

Седалище: гр. София, бул. Ген.Тотлебен № 55

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на компанията ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2011 г. и отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и други пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с приложимите стандарти за финансово отчитане, 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, е на ръководството.,

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

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно финансовото състояние на компания ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД към 31 декември 2011 година, както и за нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансово отчитане на малки и средни предприятия.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

С настоящето удостоверяваме, че докладът за дейността на управлението отразява вярно информацията в годишния финансов отчет.

Дата на одиторския доклад: 20.02.2012 година

Ей Си Одит ООД

Управител:

Име и подпис на одитора: Емилия Илиева



"ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР" ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината към 31.12.2011

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Представяващ:

ВЕНЦИСЛАВ ДИОНИСИЕВ



Съфия, 26 януари 2012

Съставител:

"РАМ КОНСУЛТ" ЕООД
РУМЯНА РУСЕВА



"ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР" ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
 към 31 декември 2011 година

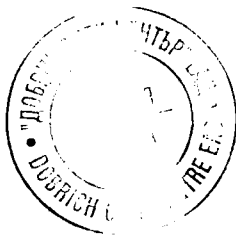
АКТИВ	31.12.2011г.	31.12.2010г.
НЕТЕКУЩИ /ДЪЛГОТРАЙНИ/ АКТИВИ		
<i>Дълготрайни материални активи</i>		
Земи и сгради, в.т.ч.	1965	1965
- земи	1056	1056
- сгради	909	909
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1058	1058
Общо дълготрайни материални активи:	3023	3023
ОБЩО НЕТЕКУЩИ /ДЪЛГОТРАЙНИ/ АКТИВИ	3023	3023
ТЕКУЩИ /КРАТКОТРАЙНИ/ АКТИВИ		
<i>Вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици, в.т.ч.	4	2
- под 1 година	4	2
Други вземания в.т.ч.	4	9
- под 1 година	4	9
- данъци за възстановяване	1	6
- предоставени депозити		1
Общо вземания:	8	11
<i>Парични средства, в.т.ч.</i>		
- в брой	19	
- в безсрочни сметки /депозити/	2	2
Общо парични средства:	21	2
ОБЩО ТЕКУЩИ /КРАТКОТРАЙНИ/ АКТИВИ:	29	13
РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ:	1	
СУМА НА АКТИВА:	3053	3036

ПАСИВ	31.12.2011г.	31.12.2010г.
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Записан капитал	2709	2709
Натрупана печалба (загуба) от минали години		
в т.ч. непокрита загуба	(102)	(46)
Общо натрупана печалба (загуба) от минали години:	(102)	(46)
Текуща печалба (загуба)	(106)	(57)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ:	2501	2 606
ЗАДЪЛЖЕНИЯ:		
Задължения към доставчици, в.т.ч.	108	69
до 1 година	101	62
над 1 година	7	7
Задължения към предприятия от група, в.т.ч.	443	327
над 1 година	443	327
Други задължения, в.т.ч.	1	34
до 1 година	1	9
над 1 година	0	25
- към персонала, в.т.ч.	1	1
до 1 година	1	1
- данъчни задължения, в.т.ч.	0	5
до 1 година		5
- други	0	28
до 1 година		3
над 1 година-търговски заеми		25
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ:, в.т.ч.:	552	430
до 1 година	102	71
над 1 година	450	359
СУМА НА ПАСИВА	3053	3036

София, 26 януари 2012г.

Представяващ:
ВЕНЦИСЛАВ ДИОНИСИЕВ

Съставител:
"РАМ КОНСУЛТ" ЕООД



Заварен 20.02.2012г.



"ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР" ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ
за 2011 година

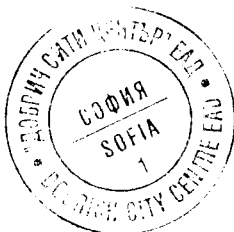
НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	2011г.	2010г.
РАЗХОДИ		
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в.т.ч.	92	52
* външни услуги	92	52
Разходи за персонала, в.т.ч.	12	11
* разходи за възнаграждения	10	9
* разходи за осигуровки	2	2
в т.ч осигуровски, свързани с пенсии	2	1
Общо разходи за оперативна дейност	104	63
Разходи за лихви и други финансови разходи, в.т.ч.	2	3
* разходи за лихви	1	3
Общо за финансови разходи	2	3
ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА:	106	66
ОБЩО РАЗХОДИ	106	66

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	2011г.	2010г.
ПРИХОДИ		
Други приходи, в.т.ч.	0	9
* други		9
Общо приходи от оперативна дейност	0	9
Загуба от обичайната дейност	106	57
Счетоводна загуба /общо разходи-общо приходи/	106	57
ЗАГУБА:	106	57
ОБЩО ПРИХОДИ	106	66

София, 26 януари 2012

Представяващ:
ВЕНЦИСЛАВ ДИОНИСИЕВ

Съставител:
"РАМ КОНСУЛТ" ЕООД



Завършен 20.02.2012г.



ОТЧЕТ

за паричните потоци по прякия метод
 "ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР" ЕАД
 за 2011 година

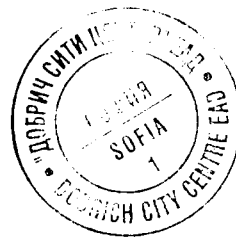
в хиляди лева

Наименование на паричните потоци	ТЕКУЩ ПЕРИОД		ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД	
	постъпления	платвания	постъпления	платвания
а	1	2	3	4
Парични потоци от основната дейност				
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		60	(60)	44
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		11	(11)	9
Други парични потоци от основна дейност	21	14	7	1
Всичко парични потоци от основна дейност	21	85	(64)	54
Парични потоци от инвестиционна дейност				
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		4	(4)	45
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност	-	4	(4)	45
Парични потоци от финансова дейност				
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		25	(25)	19
Допълнителни вноски и връщането им на собствениците	138	22	116	13
Лихви, комисиони, дивиденди и др. подобни		4	(4)	-
Всичко парични потоци от финансова дейност	138	51	87	32
Изменения на паричните средства през периода	159	140	19	131
Парични средства в началото на периода			2	
Парични средства в края на периода			21	2

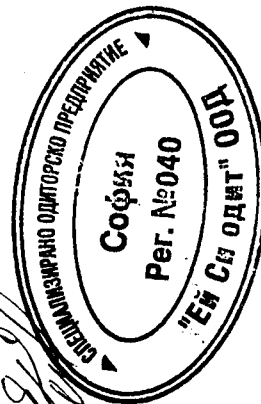
София, 26 януари 2012

Съставил:

Ръководител:



Забележи 20.02.2012г



"ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР" ЕАД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31 декември 2011 година

ПОКАЗАТЕЛИ	Зачисан капитал	Премии от емисии	Резерв от последни оценки	РЕЗЕРВИ			Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Резерв от Закона "Землен фонд"	Резерв от изкупени акции	Други резерви	Нераспределена печалба	Нераспределена загуба		
Сaldo на 01 януари 2011	2 709						(46)	(57)	2 606	
Финансов резултат								(106)	(106)	
Покриване на загуба								(57)	57	
Променни в счетоводната политика и грешки								1		1
Сaldo на 31 декември 2011	2 709						(102)	(106)	2 501	

София, 26 януари 2012

Представяващ:

ВЕНЦИСЛАВ ДИОНИСИЕВ

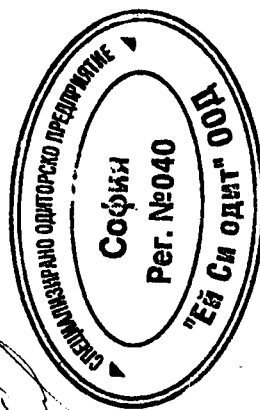
Съставител:

"РАМ КОНСУЛТ" ЕООД



Заверен 20.02.2012г.

[Handwritten signature]



Справка
за дълготрайните активи
към 31 декември 2011 година
"ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР" ЕАД

(хил.лева)

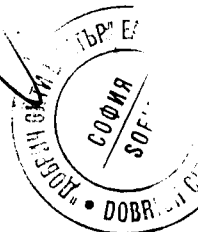
ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Последваща оценка		Амортизация				Последваща оценка		Преоценена стойност в края на периода (11+12-13)		Балансова стойност в края на периода (7-14)	
	в началото на периода	на постъпили през периода	на излезли през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление	Преоценена стойност в края на периода (11+12-13)		Балансова стойност в края на периода (7-14)	
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Дълготрайни материални активи																
1 Земи и сгради, в т.ч.																
земи	1 056			1 056			1 056								1 056	
сгради	909			909			909								909	
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 058	-		1 058			1 058								1 058	
Обща сума:	3 023	-	-	3 023	-	-	3 023	-	-	-	-	-	-	-	3 023	

Подписано от името на:
"ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР" ЕАД

Представяващ:
ВЕНЦИСЛАВ ДИОНИСИЕВ

Съставител:
"РАМ КОНСУЛТ" ЕООД

София, 26 януари 2012



ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ

към

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината към 31.12.2011

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2011 г. и завършващ на 31.12.2011 г.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2010 г. и завършващ на 31.12.2010 г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е самостоятелния отчет.

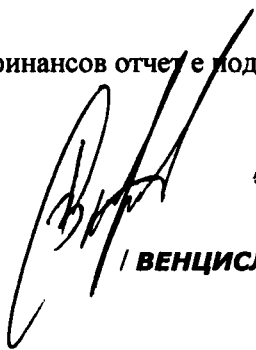
Адрес на управление: **ГР. СОФИЯ , ОБЩ. СТОЛИЧНА , КВ. КРИВА РЕКА , ГЕН.ЕДУАРД И.ТОТЛЕБЕН 55**

Дата на изготвяне: 26.01.2012 г.

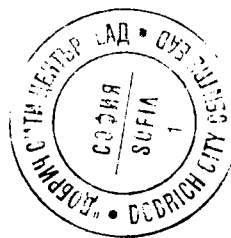
Дата на одобрение : 26.01.2012 г. с Решение на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Годишният финансов отчет е подписан от : **ВЕНЦИСЛАВ ДИОНИСИЕВ**

Управител:



/ ВЕНЦИСЛАВ ДИОНИСИЕВ /



Съставител:



/ РАМ КОНСУЛТ ЕООД /



“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

**СПРАВКА
ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА**

I. Обща информация

Наименование на предприятието: **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД**

Идентификационен код: **200352174**

Държава на регистрация на предприятието: **Република България**

Седалище и адрес на регистрация: **ГР. СОФИЯ , ОБЩ. СТОЛИЧНА , КВ. КРИВА РЕКА ,
ГЕН.ЕДУАРД И.ТОТЛЕБЕН 55**

Брой служители / наети лица в края на годината / - **0** лице на трудов договор.

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети с Постановление на Министерски съвет № 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Собственост и управление

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
1.ФИКС ФИНАНС БЪЛГАРИЯ ЕООД	2709	2709000	2709000	100
ОБЩО:		2709000	2709000	100

С ДЖИРО за прехвърляне на поименни акции от 09.10.2011 година от Джафит Фези Неази – едноличен собственик на Емрелини ЕООД на Фикс Финанс България ЕООД

Управителните органи са :

Съвета на директорите в състав :

АЛЕН ЛОРАНГ , член на съвета на директорите

ВЕНЦИСЛАВ НИКОЛАЕВ ДИОНИСИЕВ, член на съвета на директорите

РАДИОН ВИКТОРОВ ЦАКОВ , член на съвета на директорите

Дружеството се представлява от **Венцислав Дионисиев – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е **покупка на недвижими имоти, стоки или други движими вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид** , както и други дейности и услуги, които не са забранени изрично от закона, в.т.ч.

- ☐ **търговско представителство и посредничество**
- ☐ **комисионни, спедиционни и превозни сделки**
- ☐ **рекламни, информационни, програмни услуги**
- ☐ **консултанска дейност**

II. База за изготвяне на финансовите отчет

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети с Постановление на Министерски съвет № 46 от 21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

Дружеството е регистрирано през 2008г и е изготвяло финансовия си отчет по Националните счетоводни стандарти. Във връзка с промяната на счетоводната база не се налагат промени в счетоводната политика и принципи на отчитане на активите и пасивите, приходите и разходите. Финансовия отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо

III. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания

1. Дълготрайни материални активи:

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700 лв..Активите които имат стойност по-ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период .

Последващи разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да придобие икономически изгоди над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

2. Нематериални активи

Като нематериалните активи се отчитат активи, които отговарят на определението за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в СС 38.

При придобиването им нематериалните активи се оценяват:

- ✓ външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.
- ✓ създаден в предприятието нематериален актив се оценява по сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване. Първоначалната оценка се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието, т.е. не се включват: вътрешната печалба, необичайните количества бракувани ресурси (материали, труд и други), административните и други общи разходи (несвързани пряко с процеса по придобиването на нематериалния актив) и т.н.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по себестойност намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Амортизация на дълготрайни нематериални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните нематериални активи се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни активи, е както следва:

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

Категория активи	Годишна данъчна амортизационна норма (%)
категория I- масивни сгради, включително инвестиционни имоти, съоръжения, предавателни устройства, преносители на електрическа енергия, съобщителни линии;	4
категория II - машини, производствено оборудване, апаратура	30
категория III - транспортни средства, без автомобили; покритие на пътища и на самолетни писти	10
категория IV - компютри, периферни устройства за тях, софтуер и право на ползване на софтуер, мобилни телефони;	50
категория V - автомобили;	25
категория VI - данъчни дълготрайни материални и нематериални активи, за които има ограничен срок на ползване съгласно договорни отношения или законово задължение	100/години на правното Ограничение, не повече 1/3
категория VII - всички останали амортизируеми активи	15

Измененията в нетекущите (дълготрайните) активи чрез изготвяне на справка съгласно **Елемент 2 на Приложението**

3. Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
 - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- ✓ инструмент на собствения капитал на друго предприятие.

Класификация на финансовите активи в съответствие с СС32:

- ✓ Финансови активи, държани за търгуване;
- ✓ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- ✓ Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- ✓ Обявени за продажба;

4. Вземания

- Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.
 Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност.
 След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.
 Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.
- Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.
- Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания които са:

- ✓ без фиксиран падеж
- ✓ със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

Като дългосрочни се класифицират вземания които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011
СПРАВКА

за вземанията към 31 декември 2011 г.

Показатели		Сума на вземанията (хил.лева)	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
	Дългосрочни вземания	10		10
	Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	10	-	10
	- аванси	10	-	10
	Краткосрочни вземания	8	8	
	Вземания от клиенти	2	2	
	Вземания от предоставени аванси	2	2	
	Данъци за възстановяване, в т.ч.:	1	1	-
	- данък върху добавената стойност	1	1	
	Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	3	3	-
	- чакан първичен документ	2	2	
	- ДК ЗДДС, ползван 2012 г.	1	1	
Общо вземания:		18	8	10

Обезценката на вземанията се отчетита в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти" като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност. Към 31 декември 2011 не се налага обезценка на вземанията

5. Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им:

- вземания от подотчетни лица;

Паричните средства във валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31.12.2011 г.

Информация за паричните средства е представена Справка Парични средства

СПРАВКА

Парични средства

Парични средства	Към годината завършваща на 31.12.2011	Към годината завършваща на 31.12.2010
Парични средства в брой	19	
В лева	19	
Парични средства в разплащателни сметки	2	2
В разплащателни сметки в лева	2	2
Всичко парични средства:	21	2

6. Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация

Дружеството е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба/загуба в началото на отчетния период съгласно СС8.

Основният капитал на дружеството е сформиран чрез апорт на неговия учредител „Емрелини“ ЕООД, след което акциите са джирисани на Фикс финанс България ЕООД

Описание: съгласно нотариален акт за покупко-продажба №53, том iii, рег. №3989 дело №400 от 26.02.2010 г., вписан в службата по вписванията добрич под

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

№3522\26.02.2010г.поземлен имот с кадастрален идентификатор №72624.611.177\седем-шест-две-четири-точка-шест-едно-едно-точкаедно-седем-седем\ по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед п рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, находящ се в град добрич, промишлена зона "север", бул "25-ти септември" №70\седемдесет\ с трайно предназначение:урбанизирана, площ от 37 503\тридесет и седем хиляди и петстотин и три\ кв. метра, имот с начин на трайно ползване:за кожарската, кожухарската и обувната промишленост, стар идентификатор:кв.12, п.1, при съседни по скица на имота п2507\08.02.2010 г.; 72624.611.183., 72624.611.172., 72624.611.141, 72624.608.2., а по адс №149\25.04.1997 г. на площ от 37560 кв. метра\тридесет и седем хиляди петстотин и шестдесет кв. метра\ ведно с построените в същия поземлен имот сгради, представляващи по скица №2507\08.02.2010г. издадена от ак-град добрич, А ИМЕННО:

А. СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.1\седем-две-шест-две-четири-точка-шест-едно-едно-точка-едно-седем-седем-точка-едно\ по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед №рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, спредназначение:промишлена сграда, със застроена площ от 869\осемстотин шестдесет и девет\ кв. метра, на четири етажа, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

Б. СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.3 по кадастралната карта на добрич, одобрена със заповед №рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:административна, делова сграда, със застроена площ от 187 кв. метра, на осем етажа, конструкци:масивна с частични стоманобетонни елементи;

В. СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.4 по кадастрална карта на добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:административна, делова сграда, със застроена площ от 420 кв . метра, на два етажа, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

Г. СГРАДА с кадастрален иднетификатор № 72624.611.177.5 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18.15\12.05.2005 г. на ид на ак, с предназначение:промишлена сграда, със застроена площ от 10961 кв . метра, на един етаж, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

Д.СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.7 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:промишлена сграда, със застроена площ от 335 кв. метра, на два етажа, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

Е.СГРАДА с кадастрален иднетификатор № 72624.611.177.9 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005 г. на ид на ак, с предназначение:сграда на енергопроизводство, със застроена площ от 336 кв. метра, на два етажа, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

Ж. СГРАДА с кадастрален идентификатор № 72624.611.177.10 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:складова база, склад, със застроена площ от 1209 кв. метра, на един етаж, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

З. СГРАДА с кадастрален идентификатор № 72624.611.177.11 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:складова база, склад, със застроена площ от 513 кв. метра, на един етаж:конструкция:масивна с железен гредоред;

И.СГРАДА с кадастрален идентификатор № 72624.611.177.12 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед №рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:складова база, склад, със застр площ от 343 кв. метра, на един етаж, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

И. СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.13 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

предназначение:складова база, склад, със застроена площ от 99 кв. метра, на един етаж;конструкция:масивна с железен гредоред;

К.СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.14 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:складова база, склад, със застроена площ от 231 кв. метра, на един етаж, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

Л.СГРАДА с кадастрален идентификатор № 72624.611.177.15 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:промишлена сграда, със застроена площ от 71 кв. метра, на един етаж, конструкция:масивна с частични стоманобетонни елементи;

М.СГРАДА с кадастрален идентификационен № 72624.611.177.16 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:хангар, депо, гараж, със застроена площ от 321 кв. метра, на един етаж, конструкция:масивна с дървен гредоред;

Н. СГРАДА с кадастрален идентификатор № 72624.611.177.17 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:хангар, депо, гараж, със застроена площ от 541 кв. метра, на един етаж, конструкция:масивна с дървен гредоред;

О.СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.18 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:хангар, депо, гараж, със застроена площ от 159 кв. метра, на един етаж, конструкция:масивна с дървен гредоред;

П. СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.19 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед № рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:административна, делова сграда, със застроена площ от 239 кв.метра, на един етаж, конструкция:масивни частични стоманобетонни елементи;

Р.СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.20 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед №рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:промишлена сграда, със застроена площ от 3621 кв.метра, на един етаж, конструкция:масивна частични стоманобетонни елементи;

С. СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.21 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед №рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:промишлена сграда, със застроена площ от 1065 кв. метра, на три етажа, конструкция:масивни частични стоманобетонни елементи;

Т.СГРАДА с кадастрален идентификатор №72624.611.177.22 по кадастралната карта на град добрич, одобрена със заповед №рд-18-15\12.05.2005г. на ид на ак, с предназначение:административна, делова сграда, със застроена площ от 65 кв. метра, на три етажа, конструкция:масивна частични стоманобетонни елементи; а по акт за държавна собственост №1498\25.04.1997 г.

НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СА ОПИСАНИ КАКТО СЛЕДВА:

I. ГЛАВЕН ПРОИЗВОДСТВЕН КОРПУС.

- 1.блок "а"-складово стопанство на площ от 4225 кв. метра на един етаж ;
- 2.блок "б"-подг. производство на площ от 895 кв. метра на 4 етажа.
3. блок "в"-произв.част на площ от 11 585 кв. метра на 1 етаж.
4. блок "г"-произв.част на площ от 1105 кв. метра на 3 етажа.

II.АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на площ от 628 кв. метра на 8 етажа.

III.СЕРВИЗЕН КОРПУС НА ПЛОЩ ОТ 880 кв. метра на един етаж.

IV.СКЛАД ГСМ НА ПЛОЩ ОТ 345 кв. метра на един етаж.

V.СКЛАД-МАТ. И РЕКЛ. НА ПЛОЩ ОТ 255 кв. метра на 1 етаж.

VI.ПОМПЕНА СТОНЦИЯ НА ПЛОЩ ОТ 95 кв. метра на един етаж.

VII.СКЛАД МАТЕРИАЛИ НА ПЛОЩ ОТ 755 кв. метра на един етаж.

VIII.МАГАЗИН С ПОРТИЕРНА НА ПЛОЩ ОТ 230 кв. метра на един етаж.

IX.КОТЕЛНО С МАЗУТНО НА ПЛОЩ ОТ 306 кв. метра на един етаж.

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

X.СКЛАД ОТПАДЪЧНИ МАТЕРИАЛИ НА ПЛОЩ 205 кв. метра на един етаж.

XI.МЕТАЛНИ СКЛАДОВЕ НА ПЛОЩ ОТ 525 кв. метра на един етаж.

XII.ТРАФОПОСТ С АГРЕГАТНО НА ПЛОЩ ОТ 335 кв. метра на един етаж, ведно със съоръженията към него-токоизправител 2бр. 80 v3, зарядно устройство 150, трафопост 20kv, трафопост 1000 kv, трафопост ниско напр. трафопост, кондензатор, мрежа ниско напрежение.

XIII.СКЛАД-КУТИИ НА ПЛОЩ ОТ 72 кв. метра на един етаж, ведно със съоръженията към описаните по-горе недвижими имоти, имотите описани по-горе се продават ведно с всички трайни надземни и подземни подобрения към земята:ограда, бетонни стени, вътрешни асфалтни настилки, бетонни плочи, тротоарни, трайни луксозни настилки, пътеки и алеи и вътр. асфалт.

Стойност: 2709000 ле.

7.Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- ✓ предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- ✓ размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- ✓ Държани за търгуване.
- ✓ Държани до настъпване на падеж.
- ✓ Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви.

8.Задължения

Класифициране на задълженията:

- Като финансови пасиви възникнали първоначално в предприятието се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване финансовите пасиви към клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Финансовите пасиви които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

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

Дружеството няма приета политика да начислява дългосрочни доходи на персонала.

- Текущи данъчни задължения са задължения на предприятието във връзка с прилагането на данъчното законодателство.Представени са по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък. За просрочените задължения по данъци са начислени дължимите лихви за забава за ДДС към датата на финансовия отчет, не са начислявани лихви на данък облагане доходите на физически лица . / данъчните задължения са текущи /

Провизии се начисляват по най добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието по повод на конструктивни и правни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития.

Като краткосрочни се класифицират задължения които са:

- ✓ без фиксиран падеж
- ✓ със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

Като дългосрочни се класифицират задължения които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

Информацията за текущите търговски и други задължения към 31 декември 2011 година е представена в следните справки:

СПРАВКА

за задълженията към 31 декември 2011 г.

Показатели		Сума на задължението (хил.лева)	Степен на изискуемост	
			до 1 година	над 1 година
I.	Дългосрочни задължения			
1	Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	443	-	443
	- заеми	443		443
7	Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	7	-	7
	- гаранции	7	-	7
	Всичко за I.	450	-	450
II.	Краткосрочни задължения	102	102	
4	Задължения към доставчици	101	101	
6	Задължения към персонала	1	1	
Общо задължения (I+II):		552	102	450

СПРАВКА

за получени заеми

Дружеството е получило следните заеми, по които са налице салда към 31 декември 2011 г.

заеми	Ефективен лихвен		2011 г.	2010 г.
	процент %	Падеж	хил. ЛЕВА	хил. ЛЕВА
Дългосрочни				
Фикс финанс България ЕООД	0	14.1.2012	443	327
Брентууд асошиейт инкорпорейтед България ЕООД	8	30.6.2012	0	25

9. Данъчно облагане

Текущите данъчни активи и пасиви са тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия и предходни периоди и които не са платени/възстановени към датата на баланса.

Разходът за данък представлява сумата от текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни периоди.

Текущият данък от печалбата представлява сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими/възстановими / по отношение на данъчната печалба/загуба/ за периода.

Текущият данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на баланса .

Данъчната печалба/загуба/ е печалбата/загубата за периода, определена съгласно установените от действащото данъчно законодателство правила, на основата на която се определя размерът на дължимите /възстановимите/ данъци. Данъчната печалба загуба се определя и декларира с годишната данъчна декларация за съответния период.

Пасиви по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признават за намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчни кредити.

Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики,данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди . Данъкът върху печалбата за 2011г. е 10% .Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

печалба или загуба за периода, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, признати директно в капитала

Промяна в активите или пасивите по отсрочени данъци възниква на основание на промяна в данъчните ставки, данъчното законодателство или очаквания начин на възстановяване на актива или уреждане на пасива. Промяната се отразява като увеличение/намаление на нетната печалба/загуба за периода, освен ако промяната касае отсрочени данъчни активи или пасиви отчетени директно в собствения капитал.

Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират и се представят във финансовия отчет като дългосрочни активи или пасиви отделно от другите активи и пасиви.

Намеренията на управлението относно дейността на дружеството са - строителство на МОЛ, което изисква не малки инвестиционни разходи и време. Поради забавянето на стартирането на посочената дейност, към 31.12.2011 година ръководството е затруднено да оцени срока на покриване на реализираната в 2010 и 2011 г. загуби и във връзка с това към 31.12.2011 година няма начислени отсрочени данъчни активи и пасиви.

10. Доходи на персонала

Към 31.12.2011 година управителя е по договор за управление.

11. Обезценки на активи

Обезценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС32 и СС36 регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи.

През 2011 г. не са установени условия, които да налагат отчитане на обезценки.

12. Свързани лица

Дружеството оповестява свързани лица :

Ален Лоранг има участия в други фирми и организации както следва:

- *Фикс Финанс България ЕООД – управител*

Радион Цаков има участия в други фирми и организации както следва:

- *„Техно енд Сървисис” ЕООД – управител*

Венцислав Дионисиев няма участия в други фирми и организации.

Дружеството е приело политика за формиране цените на сделките между свързани лица на база пазарни условия /пазарен лихвен процент/.

През 2011 г. дружеството е било свързано лице с Фикс финанс България ЕООД.

С протокол от заседание на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала е взето решение за извършване на допълнителна парична вноска по реда на чл.134 от Търговския закон

- в размер до 300 000 /триста хиляди/ евро

- цел - за покриване на временна необходимост от текущи разходи за дейността.

- срокът за връщане - 2 /две / години, считано от датата на превеждане на последната вноска .

Към 31.12.2011 година размерът на допълнителната парична вноска е 443 хил.лева

13. Печалба, загуба за отчетния период.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.

Печалбата или загубата за отчетния период включва:

- печалбата или загубата от обичайната дейност,
- печалбата или загубата от извънредните статии.

В отчета за приходите и разходите се отчита общата сума на всички извънредни статии. Естеството и размерът на всяка извънредна статия се оповестява допълнително.

Извънредните статии текущо се отчитат като извънредни приходи и извънредни разходи.

Като извънредни статии се представят:

- балансовата стойност на принудително отчуждените активи;
- балансовата стойност на отписаните активи и пасиви вследствие на природни и други бедствия;
- сумата на получените застрахователни обезщетения.

Печалба или загуба от обичайната дейност:

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

СПРАВКА

за финансовите резултати към 31 декември 2011 г.

Показатели	Сума(хил.лв.)
А. Неразпределена печалба	
Б. Непокрита загуба	
I. Непокрита загуба към 01.01.	(46)
II. Увеличение на загубата за сметка на:	
1. Прехвърляне на загуба от предходната година	(57)
2. Други	1
Обща сума II.	(56)
IV. Непокрита загуба към 31.12.	(102)
В. Финансов резултат от текущата година	
2. Загуба	(106)

14. Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи които дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Поради оповестеното от ръководството затруднение в осигуряването на необходимите ресурси за реализиране на първоначалните планове и срокове и несигурността във връзка с това от 01.01.2011 год. разходите по експлоатация, подържане, охрана няма да се капитализират и се третираят като тещуци като се отнасят в текущия резултат за годината.

Справка.Разходи

Вид разход	Годината приключваща на 31.12.2011	Годината приключваща на 31.12.2010
Разходи за същински услуги:	92	52
Наем виртуален офис	1	5
охранителни услуги	47	
ел.енергия	7	
оценителски услуги	2	8
финансово-счетоводни и одитовски услуги	13	33
юридически нотариални услуги	6	1
за вписване промени	5	
данък сгради и такса смет	7	5

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

ВиК	4	
<i>Разходи за заплати и осигуровки на:</i>	<i>12</i>	<i>11</i>
Административен персонал	12	11

СПРАВКА

за приходите и разходите от лихви към 31 декември 2011 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Сума (в хил.лв.)	
	начислени	платени
II. Разходи за лихви	1	1
Лихви по дългосрочни заеми, в т.ч. по:	1	1
- редовни заеми в левове	1	1

15. Приходи

През 2011 година фирмата не е реализирала приходи

16. Отчет за паричния поток

Приета политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

17. Отчет за промените в собствения капитал

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на :

Нетна печалба и загуба за периода

Салдото на неразпределената печалба както и движенията за периода

Всички статии на приходи или разходи, печалба или загуба, които в резултат на действащите СС се признават директно в собствения капитал.

Кумулативен ефект от промените в счетоводна политика и фундаментални грешки в съответствие с СС 8

Прехвърляне и разпределение на капитал между собствениците

Настъпилите промени в резултат на всички изменение по всички елементи на собствения капитал.

IV. Други оповестявания

1. Събития след датата на баланса - не са настъпили събития, които изискват оповестяване в настоящия финансов отчет.

2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. 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.

3. Условни активи и пасиви -

Едноличният собственик на капитала на ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД – Фикс финанс България ЕООД чрез заложно джиро от 10.10.2010 залага в полза на Банка Пиреос България АД, ЕИК по БУЛСТАТ 831 633 691, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Витоша, 3, 2709 (две хиляди седемстотин и девет) броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1000 (хиляда) лева от капитала на ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД.

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

Във връзка с невъзможността на ръководството да осигури необходимите ресурси за реализиране първоначалните планове и срокове за закупената сграда и невъзможността да продължи в обозримо бъдеще дейността си така, както беше оповестена, то от 01.01.2011 година разходите по експлоатация, подържане, охрана няма да се капитализират и се отнасят в текущия резултат.

V. Финансови показатели

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на годишния финансов отчет за 2011 година, представяме показатели, получени в резултат на финансово-счетоводен анализ.

СПРАВКА

Показатели за финансово - счетоводен анализ			
		текуща година	предходна година
Рентабилност			
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби =	$\frac{\text{финансов резултат нетен размер на приходите от продажби}}{\text{финансов резултат}}$	#DIV/0!	0.00
Коеф. на рентабилност на собствения капитал =	$\frac{\text{финансов резултат}}{\text{собствен капитал}}$	-0.04	-0.02
Коеф. на рентабилност на пасивите =	$\frac{\text{финансов резултат}}{\text{пасиви}}$	-0.19	-0.13
Коеф. на рентабилност на активите =	$\frac{\text{финансов резултат}}{\text{реални активи}}$	-0.03	-0.02
Ефективност			
Коеф. на рентабилност на разходите =	$\frac{\text{приходи}}{\text{разходи}}$	0.00	0.14
Коеф. на рентабилност на приходите =	$\frac{\text{разходи}}{\text{приходи}}$	#DIV/0!	7.33
Ликвидност			
Коеф. на обща ликвидност =	$\frac{\text{текущи активи}}{\text{текущи пасиви}} \cdot 100 \text{ [\%]}$	28.43	0.18
Коеф. на бърза ликвидност =	$\frac{\text{вземания+пари+краткоср. инвестиции}}{\text{краткосрочни задължения}}$	0.28	0.18
Коеф. на незабавна ликвидност =	$\frac{\text{краткосрочни инвестиции + пари}}{\text{краткосрочни задължения}}$	0.21	0.03
Коеф. на абсолютна ликвидност =	$\frac{\text{пари}}{\text{краткосрочни задължения}}$	0.21	0.03
Финансова автономност			
Коеф. на финансова автономност =	$\frac{\text{собствен капитал}}{\text{пасиви}}$	0.82	0.86
Коеф. на задлъжнялост =	$\frac{\text{пасиви}}{\text{собствен капитал}}$	1.22	1.17

Дата: 26.01.2012 година

Съставител:

/за “РАМ КОНСУЛТ” ЕООД/

Ръководител:

Венцислав Дионисиев/



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2011 г.

на

ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 26.01.2012г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ
С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И
ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

26 януари 2012 г.

1. Обща информация

Фирмено наименование: ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД

Предмет на дейност : покупка на недвижими имоти, стоки или други движими вещи с цел да ги препродане в първоначален, преработен или обработен вид, , както и други дейности и услуги, които не са забранени изрично от закона

Директори: ВЕНЦИСЛАВ НИКОЛАЕВ ДИОНИСИЕВ

Регистриран офис: ГР. СОФИЯ , ОБЩ. СТОЛИЧНА , КВ. КРИВА РЕКА , ГЕН.ЕДУАРД И.ТОТЛЕБЕН 55

Клонове – няма регистрирани клонове

Правни консултанти: Камбуров и партньорс ЕООД

Обслужваща банка: Пиреос банк АД

Одитор: "Ей Си Одит" ООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите НСФОМСП като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори , договори за управление и контрол

През 2011 година няма начислените разходи за възнаграждения на управителните органи.

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на УС

Към 31.12.2011 година членовете на СД притежават акции на дружеството, показани в таблица по долу. За членовете на СД не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на СД като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

Ален Лоранг има участия в други фирми и организации както следва:

- Фикс Финанс България ЕООД – управител

Венцислав Дионисиев няма участия в други фирми и организации.

2. Учредяване , управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено чрез вписване в Агенцията по вписванията на 24.03.2010
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2011 г. акционерният капитал е 2 709 000 лева, разпределен в 2 709 бр. акции с номинална стойност 1 000 лева всяка една.

Разпределението на акционерният капитал към 31.12.2010 год. е както следва:

№ по ред	Акционери- съдружници	Брой Акции	Относителен дял в %
1	Общо физически лица		
2	Общо юридически лица	2 709	100%
	ОБЩО Капитал		100 %

СЪДРУЖНИЦИ/АКЦИОНЕРИ/СОБСТВЕНИЦИ

№	Име / наименование	ЕГН/ЕИК	Гражданство/ Държава	Размер на участие стойност в лева	% в собствеността
1.	ФИКС ФИНАНС БЪЛГАРИЯ ЕООД	200167859	Р.БЪЛГАРИЯ	2709000	100

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от 3-ма членове. Съветът на директорите приема правила за работа.

Общото събрание на акционерите с решение определя Председател и заместник-председател измежду членовете на Съвета на Директорите. Общото събрание на акционерите избира между членовете на Съвета на Директорите един изпълнителен член (Изпълнителен директор), на който възлага управлението на дружеството.

Към 31.12.2011 г. списъчния брой на персонала на дружеството е 1 души, в това число по договор за управление 1 човек.

3. Кратък преглед на състоянието на пазара

Описание на търговската дейност на “ ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД

“ ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД, със седалище в София, България, е основана с цел *покупка на недвижими имоти, стоки или други движими вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид*, , както и други дейности и услуги, които не са забранени изрично от закона, в.т.ч.

- търговско представителство и посредничество
- комисионни, спедиционни и превозни сделки
- рекламни, информационни, програмни услуги
- консултанска дейност

Основната цел на управлението през отчетната 2011 година бе свързан с изясняване на стратегията на дружеството във връзка с придобития чрез апортна вносна недвижим имот с цел за построяването на хипермаркети, административни сгради и други големи търговски обекти, уреждане на административния статут, градоустройство и др

За 2011 година, дейността на дружеството беше организирана около следните основни дейности:

- анализ на сключените договори с наематели преди придобиване на недвижимите имоти, тяхното прекратяване и прогнозиране на очакваните бъдещи продажби и печалби.
- Сключване на договори за стартиране на строителството: избор проектант, на мениджър на обекта, надзор, изпълнител на разрушителни дейности.
- Получаване на разрешение за строеж
- Подсигуряване на необходимите средства, чрез договор за инвестиционен кредит от Българска банка.

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД е регистрирана по ЗДДС с Акт за регистрация № 22042080031086/19.12.2010 г.

4. Основни резултати за годината

Финансовият резултат на “ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД за 2011 година е загуба в размер 105 604,49 лева. Разходите са:

- общоадминистративни – разходи за наем на виртуален офис, за финансово-счетоводни и одиторски услуги.
- свързани с охрана и поддръжка на обекта – охрана, ток, вода

Намеренията на управлението за дейността на дружеството са строителство на МОЛ, което изисква не малки инвестиционни разходи и време. Поради тази причина, към 31.12.2011 година не е възможна оценка за срока на покриване на реализираната в предходни години и 2011 г. загуба

5. Финансов отчет и анализ

показател	31.12. 2011	31.12. 2010
Приходи от дейността	0 х.лв	9 х.лв
Печалба/загуба от дейността	-106 х.лв	-57 х.лв
Нетна печалба/загуба	-106 х.лв	-57 х.лв
Сума на активите	3 053 х.лв	3 036 х.лв
Акционерен капитал	2 709 х.лв	2 709 х.лв
Брой акции	2 709 броя	2 709 броя

СПРАВКА

Показатели за финансово - счетоводен анализ			
		текуща година	предходна година
Рентабилност			
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби =	финансов резултат нетен размер на приходите от продажби	#DIV/0!	0.00
Коеф. на рентабилност на собствения капитал =	финансов резултат собствен капитал	-0.04	-0.02
Коеф. на рентабилност на пасивите =	финансов резултат пасиви	-0.19	-0.13
Коеф. на рентабилност на	финансов резултат	-0.03	-0.02

активите =	реални активи		
Ефективност			
Коеф. на рентабилност на разходите =	приходи		
	разходи	0.00	0.14
Коеф. на рентабилност на приходите =	разходи		
	приходи	#DIV/0!	7.33
Ликвидност			
Коеф. на обща ликвидност =	текущи активи	*10 0	%)
	текущи пасиви	28.43	0.18
Коеф. на бърза ликвидност =	(вземания+пари+краткоср. инвестиции)		
	краткосрочни задължения	0.28	0.18
Коеф. на незабавна ликвидност =	(краткосрочни инвестиции + пари)		
	краткосрочни задължения	0.21	0.03
Коеф. на абсолютна ликвидност =	пари		
	краткосрочни задължения	0.21	0.03
Финансова автономност			
Коеф. на финансова автономност =	собствен капитал		
	пасиви	0.82	0.86
Коеф. на задлъжнялост =	пасиви		
	собствен капитал	1.22	1.17

6. Инвестиции

Към момента дружеството инвестира в строителство на офис сгради и хипермаркети, с цел отдаване под наем или продажба.

за Обект: „Многофункционален Търговски и Развлекателен Център с Паркинги и Трафопост – ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР – гр. Добрич, с Инвеститор ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД,

Проектът ще се изработи по поръчка на Инвеститора, съобразно Виза за проучване и проектиране и според съответните норми за проектиране на сгради в България

Обща характеристика

Търговският Комплекс Добрич Сити Център представлява комплекс от хипермаркет на френската верига "Карфур", мазгазини, офис сграда с банков клон и паркинги.

Местоположение

Търговският обект Добрич-Сити Център е разположен в УПИ II177, ж.к. „Север-1“ гр. Добрич на мястото на бившия Обувен завод в града.

Достъпът до обекта е автомобилен и пешеходен. Автомобилните подходи за посетители са няколко-вход и изход от „ул. Отец Паисий“, ул. „Ген. Г. Попов“ и вход от ул. „25 Септември“. Зареждането със стоки се осигурява от входа и изхода по ул. „Ген. Г. Попов“.

Изпълнение на сградата

Сградата е широкоплощна разположена в парцела на бившия обувен завод. Запазва се шедовата конструкция на централната производствена сграда и към

нея се изграждат нови едноетажни пристройки, които заедно оформят облика на мола. Запазва се и административната сграда на бившия завод, която след реконструкция ще придобие нов съвременен облик на офисна сграда. Предвижда се изграждането на банков клон с основен подход в непосредствено съседство до входа на офис сградата, който е разположен в рамките на мола.

Архитектурният образ на търговския комплекс е съвременен и запомнящ се. Ще бъдат използвани съвременни строителни материали като термопанели за външната обвивка с акценти на места, изпълнени с обшивка от HDPL плоскости. Входовете и местата за активно движение на пешеходци ще бъдат покрити с остъклени слънце и влагозащитни козирки. Като акцент и символ, напомнящ за миналото на сградата, но зареден с нова функция-рекламна е запазен старият комин на завода.

Основни подходи

Основните подходи към сградата са в оста на вътрешната търговска алея и са ориентирани на Югозапад и Североизток. Има аварийни изходи към ул. „25 Септември“ и в югоизточна посока към най-отдалечения паркинг за посетители, който изход може да се използва и като вход от клиенти на мола. С допълнителни аварийни изходи са снабдени всички широкоплощни помещения в мола.

Композиционно решение

В направление Югозапад-Североизток около основната вътрешна търговска алея са разположени магазини и хипермаркет с прилежащите му технически и служебни помещения. В двата срещуположни края на пешеходната вътрешна алея, в непосредствена близост до входовете са разположени кафенета и заведения за хранене. Цялата търговска дейност в мола се осъществява на нивото на терена. На ниво мецанин са разположени единствено служебни помещения

Конструкцията на сградата е :

в съществуващата част – сглобяема стоманобетонна

в новоизградените части - монолитна стоманобетонна, в общия случай плочогредова система.

Паркинги

В парцела са осигурени 500 парко места за автомобили на посетители. Подходите за зареждане на мола и хипермаркета са разделени в двата края на югоизточната фасада. Осигурена е и зона за маневриране и изчакване на зареждащите мола и хипермаркета товарни автомобили.

Дейността по строителството е в начален етап - в момента се изготвят и узаконяват архитектурни проекти, извършват се разрушителни работи.

На 31.07.2011 г. бе получено Разрешение за строеж №279 от 31.07.2011 г. на Община гр.Добрич

Стартирана е дейността по разрушаване на някои от сградите.

Строителните работи се изпълняват посредством използването на подизпълнители, доказали се на българския пазар.

Основни фирми изпълнители, включени в процеса на строителство към момента са:

През 2011 г. не са реализирани инвестиции от страна на дружеството .

7. Научно изследователска и развойна дейност

През 2011 година “ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД не е развивала научно изследователска и развойна дейност.

8. Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Р. България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва положително влияние и върху дейността на “ ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД

Макроикономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от световната икономическа криза водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на “ ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД като цяло засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите..

След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията в страната като цяло намаля и това улеснява прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД** финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалеят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

Към 31.12.2011 **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД** няма получени банкови заеми.

С протокол от заседание на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала е взето решение за извършване на допълнителна парична вноса по реда на чл.134 от Търговския закон

- в размер до 300 000 /триста хиляди/ евро
- цел - за покриване на временна необходимост от текущи разходи за дейността.
- срокът за връщане - 2 /две / години, считано от датата на превеждане на последната вноса .

Към 31.12.2011 година размерът на допълнителната парична вноса е 443 хил.лева и е безлихвен

Към 31.12.2011 **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД** не е предоставило търговски заеми.

Секторен риск

Поражда се от влиянието на пазарните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни контрагенти и др.

По отношение на дейността на **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД** секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижимите имоти. Все повече се увеличава липсата на големи терени, с добра комуникация, които да задоволят високите изисквания на чуждестранните инвеститори.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД** е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на недвижими имоти, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на дейностите на дружеството

За предлаганите от **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД** АД дейности, търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

9. Перспективи и развитие

Във връзка с трудностите на ръководството да осигури необходимите ресурси за реализиране на проекта, се наложи промяна в намеренията относно момента на стартиране на строителни работи. Ръководството оповестява, че от 01.01.2011 година разходите по експлоатация, подържане, охрана няма да се капитализират и се отнасят в текущия резултат.

През 2012 година "ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР" ЕАД има намерение да развива дейността си за построяването на хипермаркет, административни сгради и други големи търговски обекти, уреждане на административния статут, градоустройство и др.

Създадените трайни добри бизнес отношения с големи чуждестранни инвеститори са предпоставка за постигане на добри финансови показатели и през 2012 година.

10. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2011 г. до датата на неговото одобрение, не са възникнали събития, които изискват оповестяване или отразяване в годишния финансов отчет.

Дружеството няма сключени през 2011 г. договори по чл. 240 б. от Търговския Закон.

Годишните счетоводни отчети бяха съставени в срок.

Уверяваме всички акционери на дружеството, че предоставените отчети и справки дават достатъчно вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на дружеството в съответствие с настоящото българско законодателство.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

