

ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ - АД

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ,
И
ОДИТОРСКИ ДОКЛАД**

31 декември 2010 г.

Велико Търново

**ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА**



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 31 декември 2010 г.

	Прило- жение №	31.12.2010 хил. лв.	31.12.2009 хил. лв.
Нетекущи активи			
Дълготрайни активи	3	1,206	1,890
Инвестиции в дъщерни дружества	4	20,505	5
Отсрочени данъчни активи	5	20	-
Всичко нетекущи активи		21,731	1,895
Текущи активи			
Търговски и други вземания	6	416	374
Финансови активи, държани за търгуване	7	49	-
Парични средства	8	2,100	632
Всичко текущи активи		2,565	1,006
Всичко активи		24,296	2,901
Капитал			
Основен капитал	9	50	50
Натрупани резултати		1,728	1,790
Всичко капитал		1,778	1,840
Нетекущи пасиви			
Задължения по банков кредит	10	16,258	-
Задължения по търговски кредит	11	2,434	-
Други нетекущи пасиви	12	603	647
Всичко нетекущи пасиви		19,295	647
Текущи пасиви	13	3,223	414
Всичко пасиви		22,518	1,061
Всичко капитал и пасиви		24,296	2,901

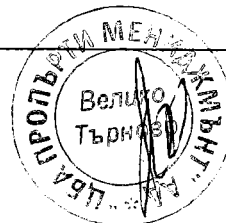
Изпълнителен директор
(Радослав Владев)

Съставител
(Даниела Костова)

Заверил съгласно доклад:

18 февруари 2011 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 21 е неразделна част от настоящия финансов отчет.



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2010

	Прило- жение №	Годината, завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Приходи от дейността	14	990	89
Разходи за външни услуги	15	63	16
Разходи за персонала	16	18	3
Разходи за амортизация		239	25
Други оперативни разходи		2	2
Всичко разходи по икономически елементи		322	46
Приходи/(разходи) от лихви	17	(695)	25
Други финансови приходи/(разходи)		(42)	(1)
Всичко финансови приходи/(разходи)		(737)	24
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци		(69)	67
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	18	7	(6)
Общ всеобхватен доход за годината		(62)	61
Доход/(загуба) на една акция в лв.	19	(1.24)	1.22

Изпълнителен директор
(Радослав Владев)

Заверил съгласно доклад:

Съставител
(Даниела Костова)

18 февруари 2011 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 21 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Индивидуален годишен финансов отчет към 31 декември 2010г.

**ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА**



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща на 31 декември 2010

	Основен капитал хил. лв.	Законови резерви хил. лв.	Финансов резултат хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2009	50	2	1,727	1,779
Общ всеобхватен доход за годината	-		61	61
Увеличение на резервите	-	1,727	(1,727)	-
Салдо на 31 декември 2009 за пренасяне	50	1,729	61	1,840
Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината	-		(62)	(62)
Увеличение на резервите	-	61	(61)	-
Салдо към 31 декември 2010 за пренасяне	50	1,790	(62)	1,778

Изпълнителен директор
(Радослав Владев)

Заверил съгласно доклад:

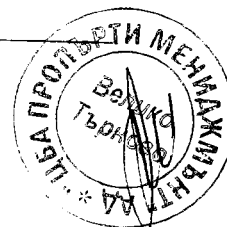
Съставител
(Даниела Костова)

18 февруари 2011г.

Приложението от стр. 6 до стр. 21 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Индивидуален годишен финансов отчет към 31 декември 2010 г.

**ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА**



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2010

	Годината, завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	632	1,697
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	338	115
Плащания на доставчици и други кредитори	(122)	(42)
Възстановени/(изплатени) данъци, такси и други подобни	(283)	(195)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(19)	(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(86)	(123)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на активи	1,408	-
Плащане за покупка на дъщерно дружество	(17,884)	-
Плащане за покупка на финансови активи	(49)	-
Плащане за покупка на дълготрайни активи	(377)	(551)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(16,902)	(551)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени банкови кредити	17,884	-
Получени / (предоставени) търговски кредити, нетно	2,027	(374)
Изплатени банкови кредити	(697)	-
Изплатени лихви по банкови кредити	(556)	-
Изплатени / получени лихви по лизингови и търговски заеми	(135)	13
Плащания по лизингови договори	(31)	(29)
Други плащания	(36)	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	18,456	(391)
Изменение на наличностите през годината	1,468	(1,065)
Парични наличности в края на периода	2,100	632

Изпълнителен директор
(Радослав Владев)

Съставител
(Даниела Костова)

Заверил съгласно доклад:



18 февруари 2011 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 21 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Индивидуален годишен финансов отчет към 31 декември 2010 г.

ВАРНО
С ОРИГИНАЛА



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2010

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. 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 18 февруари 2011 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Съгласно Закона за счетоводството считано от 1 януари 2005 г. търговските дружества в България имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз (МСС) или Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети за приложение в България (НСФОМСП). Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2010 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях. Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения, в които са направени промени, но те не се отнасят до дейността му, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информация от годишния му финансов отчет. Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. През 2008 г. Съветът за Международни счетоводни стандарти издаде „Подобрения на МСФО“, които бяха приети от Европейската комисия с Регламент (ЕО) №70/2009 от 23 януари 2009 г. Тези промени, както и някои други, приети по-рано, се отнасят до финансовите отчети на дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2010 г. Една от основните промени е, че досегашният отчет за приходите и разходите се заменя с отчет за всеобхватния доход. Всеобхватният доход се състои от печалбата или загубата за периода, както и всички останали приходи и разходи за периода, които се отчитат за сметка на някои от елементите на капитала. В съответствие с предоставената от стандарта възможност, ръководството на дружеството е приело формат на отчет за всеобхватния доход, който се изготвя в един отчет. Ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2010 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(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 датата на счетоводния баланс, доколкото тя може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък. Всички данни за 2010 и за 2009 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. Консолидация

Към 31 декември 2010 г. дружеството притежава 100 % от капитала на две дъщерни дружества, които са придобити през 2009 г. и 2010 г. В настоящия финансов отчет инвестицията в двете дъщерни дружества е представена по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСС 27 Индивидуални и консолидирани финансови отчети. Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет, който съгласно българското счетоводно законодателство се представя след одобряване на индивидуалния финансов отчет.

2.4. Сравнителни данни

При необходимост някои от перата в баланса, в отчета за всеобхватния доход и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2009 година, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2010 година.

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. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия 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 използват заключителния обменен курс на БНБ към датата на счетоводния баланс.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2010

(продължение)

2.6. Функционална валута и валута на представяне (продължение)

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 момента на възникването им.

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

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 заеми 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 курса 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 договарят 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.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

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.

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 дълготрайни активи. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени. 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

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.

2.8.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни са тези имоти, които се използват от страна на дружеството с цел получаване на приходи от наем. Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, а към 31 декември се оценяват по справедлива стойност. Оценката по справедлива стойност се прави като се използват текущите пазарни цени за подобни имоти със същото местонахождение и състояние. Разликата от извършената преоценка до справедливата стойност на имота се посочва като приход или разход от преоценки в отчета за всеобхватния доход. На инвестиционните имоти, отчитани по справедлива стойност не се начисляват амортизации.

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. Тези инвестиции се оценяват по цена на придобиване.

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. Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските и другите дългосрочни и краткосрочни вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2010 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Обезценката е определена от ръководството на база възрастов анализ на вземанията, като са приложени следните проценти:

Срок на възникване над 90 дни	-	25 %
Срок на възникване над 180 дни	-	50 %
Срок на възникване над 270 дни	-	75 %
Срок на възникване над 360 дни	-	100 %

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2010

(продължение)

2.8.7. Финансови активи, държани за търгуване

Финансовите активи, държани за търгуване са финансови инструменти, които се притежават с цел получаване на доходност, а в следствие се реализира печалба или загуба от продажбата им. Тези финансови активи се притежават от дружеството за срок не по-дълъг от една година. При закупуване те се оценяват по цена придобиване, а към 31 декември по справедливата им стойност към дата на счетоводния баланс.

2.8.8. Парични средства

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 2010 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата на дружеството и в подотчетните лица.

2.8.9. 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.

2.8.10. 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 2010 г.

2.8.11. 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 2010 г.

2.8.12. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

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

(б) Платен годишен отпуск

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



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

2.8.12. задължения към наети лица (продължение)

(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 brutни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест brutни 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

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи се начислява, като последователно се прилага линейния метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрене, 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. 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. На инвестиционните имоти, които се отчитат по справедлива стойност не се начисляват амортизации.

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
Други ДМА	6 - 7

2.10. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите от наеми се признават на ежедневна база за времето на действието на наемния договор. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

2.11. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2010 г. дружеството дължи корпоративен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2011 г. данъчната ставка остава 10 %.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики 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 е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

2.12. Дивиденди

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 и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третираят като свързани лица.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

3. Дълготрайни активи

	31.12.2010 хил. лв.	31.12.2009 хил. лв.
Дълготрайни материални активи	566	1,890
Дълготрайни нематериални активи	640	-
Общо	1,206	1,890

Движението на дълготрайните материални активи през годината е както следва:

	Земни хил. лв.	Сгради хил. лв.	Разходи за строителство хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
Отчетна стойност				
Салдо на 1.01.2010	417	636	882	1,935
Постъпили	-	-	11	11
Излезли	(417)	-	(893)	(1,310)
Салдо на 31.12.2010	-	636	-	636
Натрупана амортизация				
Салдо на 1.01.2010	-	45	-	45
Амортизация за периода	-	25	-	25
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
Салдо на 31.12.2010	-	70	-	70
Балансова стойност на 31.12.2010	-	566	-	566
Балансова стойност на 31.12.2009	417	591	882	1,890

Дружеството е включило в състава на дълготрайните си материални активи една сграда, която преди време е била продадена с клауза за обратно придобиване от негова страна при условията на договор за финансов лизинг (обратен лизинг).

Поради спиране на започнат през 2009 г. процес по проектиране на строителство на една сграда срещу отстъпено право на строеж, през 2010 г. дружеството е прехвърлило този актив в групата на нематериалните дълготрайни активи.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

3. Дълготрайни активи (продължение)

Движението на дълготрайните нематериални активи през годината е както следва:

	31.12.2010 хил. лв.	31.12.2009 хил. лв.
Право на строеж в началото на периода	-	-
Прехвърлено през годината	854	-
Начислена амортизация за периода	(214)	-
Балансова стойност	640	-

4. Инвестиции в дъщерни дружества

	31.12.2010 хил. лв.	31.12.2009 хил. лв.
ЦБА Регионален център Велико Търново - ЕООД	5	5
Варна Пропърти Инвестмънтс – ЕООД	20,500	-
Общо	20,505	5

През годината дружеството е придобило 100 % от капитала на Варна Пропърти Инвестмънт – ЕООД, като за целта е получило инвестиционен банков заем в размер на 9,144 хил. евро, по равностойността на 17,884 хил. лв. Разликата до цената на придобиване е разсрочена за плащане в следващите 10 години (вж. също т. 10 и т. 11).

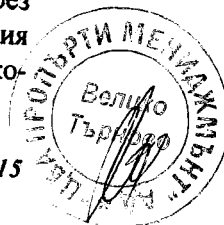
5. Отсрочени данъчни активи

	31.12.2010 хил. лв.	31.12.2009 хил. лв.
Данъчен ефект от непризнати лихви по кредити	20	-
Общо	20	-

6. Търговски и други вземания

	31.12.2010 хил. лв.	31.12.2009 хил. лв.
Предоставени заеми	386	374
Предоставени аванси	30	-
Общо	416	374

Дружеството е предоставило два краткосрочни необезпечени заема. По първия заем е договорил годишна лихва в размер на основния лихвен процент с надбавка от 2 процентни пункта върху предоставените средства. Вторият заем е бил предоставен през годината на едно от дъщерните му дружества при годишна лихва в размер на основния лихвен процент с надбавка от 3 пункта. Предоставеният аванс е свързан с покупко-продажбата на финансови активи, държани за търгуване.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

7. Финансови активи, държани за търгуване

Дружеството притежава акции от три публични дружества, които се търгуват на Българска фондова борса – АД. Към 31 декември 2010 г. тези финансови активи са оценени по заключителна борсова цена, като ефектът от преоценката е отнесен в отчета за всеобхватния доход.

8. Парични средства

	31.12.2010 хил. лв.	31.12.2009 хил. лв.
Парични средства в депозитна касета	1,395	-
Парични средства в каса и по банкови сметки	705	168
Парични средства в срочни депозити	-	464
Общо	2,100	632

9. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е на обща стойност от 50 хил. лв. и се състои от 50,000 броя поименни акции с номинална стойност от 1 лв. всяка. Записаните акции са изцяло платени. Към 31 декември 2010 година акционери в дружеството са:

Акционер	Брой акции	Процент в капитала
Ес Пи Ем Ин - АД	49,990	99,98%
Здравка Вачева	10	0,02%
Общо:	50,000	100,00 %

10. Задължения по банков кредит

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. Задължението по този кредит е обезпечено с недвижимите имоти на придобитото дружество и със залог на акции. Договорената годишна лихва върху непогасената главница по заема е в размер на едномесечен EURIBOR, увеличена с надбавка от 4 %. Към датата на отчетния период общата стойност на задължението е в размер на 8,788 хил. евро (17,187 хил. лв.), като краткосрочната част от тях, дължими през 2011 година, в размер на 475 хил. евро (равностойността на 929 хил. лв.) са представени в текущите пасиви.

11. Задължения по търговски кредит

Дружеството има задължение във връзка със заплащането на придобитото през годината дъщерно дружество. Заемът е обезпечен със залог на 30 % от акциите на дружеството. Договорената годишна лихва върху непогасената главница по заема е в размер на едномесечния EURIBOR, увеличена с надбавка от 4 %. През 2011 г. не предстоят погашения на главницата по този заем. Към датата на финансовия отчет общата стойност на задължението е в размер на 1,244 хил. евро (2,434 хил. лв.).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

12. Други нетекущи пасиви

	Годината, завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Задължения по договор за финансов лизинг	490	523
Отсрочени приходи	113	124
Общо	603	647

Дружеството има сключен договор за обратен финансов лизинг на една сграда. Срокът на договора е 15 години. Задължението е обезпечено, както със стойността на сградата, така и със Запис на заповед, издадена от дружеството в полза на кредитора. Договорената годишна лихва върху непогасената главница по заема е в размер на шестмесечния EURIBOR, увеличена с надбавка от 2.8 %. Към датата на финансовия отчет общата стойност на задължението е в размер на 267 хил. евро (523 хил. лв.), като краткосрочната част от тях дължими през 2011 година, в размер на 17 хил. евро (33 хил. лв.) са представени в текущите пасиви. 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 за целия наемен срок на лизинговия договор.

13. Текущи пасиви

	31.12.2010 хил. лв.	31.12.2009 хил. лв.
Получен търговски кредит	2,221	-
Текуща част по банков кредит	929	-
Текуща част по лизингови договори	33	31
Задължения за корпоративен данък	13	6
Текуща част на отсрочени приходи	10	10
Задължения по лихви	10	-
Задължения за ДДС	6	-
Задължения към персонала	1	2
Задължения към доставчици	-	365
Общо	3,223	414

През годината дружеството е получило необезпечен краткосрочен кредит от едно от своите дъщерни дружества. Крайният срок за погасяване на заема е 31 декември 2011 г., лихвата е едномесечен СОФИБОР увеличен с надбавка от 3.5 %.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2010

(продължение)

14. Приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Нетни приходи от продажба на активи	717	-
Приходи от услуги	184	-
Приходи от наеми	78	79
Призната част от отсрочените приходи	11	10
Общо	990	89

15. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Разходи за такси	42	1
Разходи за консултантски услуги	20	14
Разходи за застраховки	1	1
Общо	63	16

Разходите за независим финансов одит на индивидуалния и на консолидирания финансови отчети на дружеството за 2010 г. възлизат на 4 хил. лв.

16. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	15	3
Разходи за социално осигуряване	3	-
Общо	18	3

Индивидуален годишен финансов отчет към 31 декември 2010 г.

**ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА**



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2010

(продължение)

17. Приходи/(разходи) от лихви

	Годината, завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Приходи от лихви	14	58
Разходи за лихви по банков кредит	(556)	-
Разходи за лихви по търговски заеми	(128)	-
Разходи за лихви по договор за обратен лизинг	(25)	(33)
Общо	<u>(695)</u>	<u>25</u>

18. Приходи/(разходи) за данъци от печалбата

Към 31 декември 2010 г. изравняването на разходите за данъци от печалбата е извършено по следния начин:

	Годината завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Финансов резултат за периода	(69)	61
Дължим данък по приложимата данъчна ставка	7	(6)
Приходи/(разходи) за данъци от печалбата	<u>7</u>	<u>(6)</u>

Към 31 декември 2010 г. компонентите на разходите за данъци от печалбата са както следва:

	Годината завършваща на 31.12.2010 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2009 хил. лв.
Разходи за текущи данъци	(13)	(6)
Ефект от временни данъчни разлики	20	-
Приходи/(разходи) за данъци от печалбата	<u>7</u>	<u>(6)</u>

19. Доход/(Загуба) на една акция

Доходът на една акция е изчислен като нетната печалба/(загуба) за разпределение към датата на отчетния период е разделена на средно-претегления 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.

Индивидуален годишен финансов отчет към 31 декември 2010 г.

ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

19. Доход/(Загуба) на една акция (продължение)

	Годината, завършваща на 31.12.2010	Годината, завършваща на 31.12.2009
Нетна печалба/(загуба) за разпределение в хил. лв.	(62)	61
Средно претеглен брой на акциите в хил. бройки	50	50
Доход/(Загуба) на една акция в лева	(1.24)	1.22

20. Справедливи стойности на финансовите инструменти

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. 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 като търговски вземания, задължения и краткосрочни заеми, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При дългосрочните предоставени заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени пазарни лихвени проценти към датата на баланса. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

21. Сделки със свързани лица

През годината дружеството е осъществило сделки с някои свързани търговски дружества. Реализираните към 31 декември 2010 г. обороти по тези сделки и неуредените разчети със свързани лица са както следва:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2010
(продължение)

21.1. Сделки с дъщерни дружества

Свързано лице	Вид на сделката	Оборот хил. лв.	Неуреден разчет хил. лв.	
			Вземане	Задължение
Варна Пропърти Инвестмънт ЕООД	получен заем и начислени лихви предоставен заем и начислени лихви	2,269	-	2,231
ЦБА Регионален център				
Велико Търново ЕООД				
Общо		42	42	-
			42	2,231

21.2. Сделки с дружества под общ контрол

Свързано лице	Вид на сделката	Оборот хил. лв.	Неуреден разчет хил. лв.	
			Вземане	Задължение
ЦБА Асет Мениджмънт АД	покупка на дъщерно дружество	20,500	-	2,434
ЦБА Търговия ЕООД				
ЦБА Търговия ЕООД	услуги	263	-	-
ЦБА Пропърти Инвестмънт АД	продажба на активи	1,173	-	-
	предоставени услуги	12	-	-
Симона К 2001 ООД	предоставени услуги	11	-	-
Общо			-	2,434

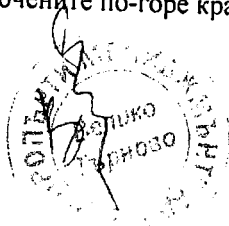
По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

21.3. Възнаграждения на ключов управленски персонал

	Начислено възнаграждение хил. лв.	Изплатено възнаграждение хил. лв.
1. Членове на съвета на директорите	15	14
2. Изпълнителен директор	3	5
Общо:	18	19

Никой от членовете на ключовия управленски персонал не получава други доходи от дружеството, извън посочените по-горе краткосрочни доходи.

Изпълнителен директор:
(Радослав Владев)



Съставител:
(Даниела Костова)

[Signature]

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения индивидуален финансов отчет на „ЦБА Пропърти Мениджмънт“ – АД (дружеството), включващ счетоводен баланс към 31 декември 2010 г. и 2009 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. 21.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството на дружеството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален 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 индивидуален 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.

**ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА**



Одиторско мнение

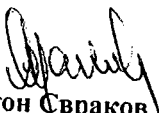
По наше мнение, годишният индивидуален финансов отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2010 г. и 2009 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годините, завършващи тогава, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз.

Параграф за други въпроси

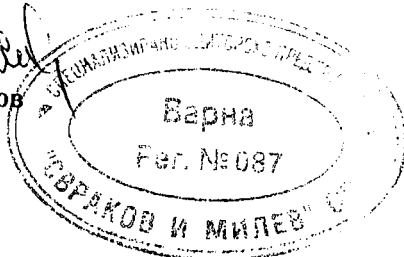
Допълнително обръщаме внимание на следното обстоятелство, оповестено в точка 2.3. Консолидация от приложението към настоящия индивидуален финансов отчет: „ Към 31 декември 2010 г. дружеството притежава 100 % от капитала на две дъщерни дружества, които са придобити през 2009 г. и 2010 г. В настоящия финансов отчет инвестицията в двете дъщерни дружества е представена по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСС 27 Индивидуални и консолидирани финансови отчети. Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет, който съгласно българското счетоводно законодателство се представя след одобряване на индивидуалния финансов отчет.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството в България към годишния финансов отчет дружеството следва да изготви и да приложи годишен доклад за дейността. В съответствие с чл. 33 (5) от Закона за счетоводството дружеството изготвя само консолидиран годишен доклад за дейността, който се представя към консолидирания годишен финансов отчет.


Антон Свраков
Регистриран одитор


Антон Свраков
Управител



18 февруари 2011 г.
Варна

**ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА**



