

ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ - АД

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ,
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И
ОДИТОРСКИ ДОКЛАД**

31 декември 2009 г.

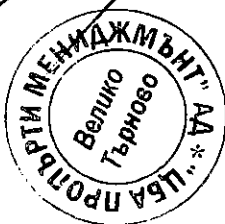
Велико Търново

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 31 декември 2009 г.

	Прило- жение №	31.12.2009 хил. лв.	31.12.2008 хил. лв.
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	3	1,890	1,845
Инвестиции в дъщерни дружества	4	5	5
Всичко нетекущи активи		1,895	1,850
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	374	-
Парични средства	6	632	1,697
Всичко текущи активи		1,006	1,697
Всичко активи		2,901	3,547
Капитал			
Основен капитал	7	50	50
Резерви		1,729	2
Общ всеобхватен доход за годината		61	1,727
Всичко капитал		1,840	1,779
Нетекущи пасиви			
Задължения по финансов лизинг	8	523	560
Отсрочени приходи	9	124	134
Всичко нетекущи пасиви		647	694
Текущи пасиви	10	414	1,074
Всичко пасиви		1,061	1,768
Всичко капитал и пасиви		2,901	3,547

Изпълнителен директор
(Здравка Вачева)

Съставител
(Даниела Костова)



Заверил съгласно доклад



10 февруари 2010 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 17 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД за годината, завършваща на 31 декември 2009

	Прило- жение №	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2008 хил.лв.
Приходи от дейността	11	89	82
Разходи за външни услуги	12	16	11
Разходи за персонала		3	8
Разходи за амортизация		25	23
Други оперативни разходи		2	-
Всичко разходи по икономически елементи		46	42
Приходи/(разходи) от лихви	13	25	(48)
Приходи/(разходи) от операции с финансови инструменти		-	1,931
Други финансови приходи/(разходи)		(1)	(4)
Всичко финансови приходи/(разходи)		24	1,879
Печалба преди облагане с данъци		67	1,919
Разходи за данъци върху печалбата	14	6	192
Общ всеобхватен доход за годината		61	1,727

Изпълнителен директор
(Здравка Вачева)



Съставител
(Даниела Костова)

Заверил съгласно доклад



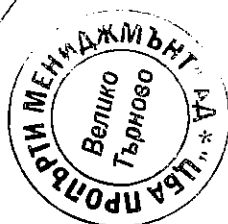
10 февруари 2010 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 17 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща на 31 декември 2009

	Основен капитал хил. лв.	Законови резерви хил.лв.	Неразпр. печалби хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2008	12		2	14
Внесен капитал	38		-	38
Общ всеобхватен доход за годината	-		1,727	1,727
Увеличение на резервите	-	2	(2)	-
Салдо на 31 декември 2008 за пренасяне	50	2	1,727	1,779
Общ всеобхватен доход за годината	-		61	61
Увеличение на резервите	-	1,727	(1,727)	-
Салдо към 31 декември 2009 за пренасяне	50	1,729	61	1,840

Изпълнителен директор
(Здравка Вачева)



Заверил съгласно доклад

Handwritten signature above the audit stamp.



Handwritten signature below the audit stamp.

Съставител
(Даниела Костова)

10 февруари 2010 г.

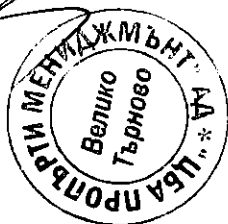
Приложението от стр. 6 до стр. 17 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за годината, завършваща на 31 декември 2009

	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2008 хил.лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	1,697	9
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	115	91
Плащания на доставчици и други кредитори	(42)	(18)
Възстановени/(изплатени) данъци, такси и други подобни	(195)	85
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(1)	(8)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(123)	150
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на финансови активи	-	1,956
Постъпления от договор за обратен лизинг	-	706
Плащане за покупка на финансови активи	-	(25)
Плащане за покупка на дъщерно предприятие	-	(5)
Плащане за покупка на дълготрайни активи	(551)	(1,110)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(551)	1,522
Парични потоци от финансова дейност		
Платена част от записани акции	-	38
Плащания по лизингови договори	(29)	(19)
Предоставени заеми	(374)	(2)
Получени лихви	49	-
Платени лихви	(36)	-
Банкови такси	(1)	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(391)	16
Изменение на наличностите през годината	(1,065)	1,688
Парични наличности в края на периода	632	1,697

Изпълнителен директор
(Здравка Вачева)

Съставител
(Даниела Костова)



Заверил съгласно доклад



10 февруари 2010 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 17 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2009

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 финансов отчет е утвърден от Съвета на директорите за издаване на 10 февруари 2010 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 2009 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 третира в тях.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2009 г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

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 2009 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2009

(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 2009 и за 2008 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго.

2.3. Консолидация

Към 31 декември 2009 г. дружеството притежава 100 % от капитала на едно дъщерно дружество, което е придобито през 2008 година. В настоящия финансов отчет инвестицията в дъщерното дружество 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 2008 година, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2009 година.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

МСС изисква от ръководството да направи 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 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. Парични единици в чуждестранна валута

Функционалната валута на групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на счетоводния баланс.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2009

(продължение)

2.6. Парични единици в чуждестранна валута (продължение)

За нуждите на изготвянето на междинни финансови отчети всички парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват в български лева по курса на БНБ за последния ден от отчетния период. 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. Годишната лихва по лизинга е изчислена на база шестмесечен EURIBOR увеличен със надбавка 2.8 процентни пункта. 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 ползваният кредит.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2009

(продължение)

2.7.3. Ценови риск

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

2.7.4. Кредитен риск

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

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 подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени. Дружеството прилага компонентния подход за тези дълготрайни активи, които имат различен полезен живот, но участват в създаването на един самостоятелно функциониращ актив. Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2009
(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 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 2009 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 2009
(продължение)

2.8.7. 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 2009 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.

2.8.8. 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.

2.8.9. 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 2009 г.

2.8.10. 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 2009 г.

2.8.11. 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 плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за всеобхватния доход при тяхното възникване.

(б) Платен годишен отпуск

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**Към 31 декември 2009****(продължение)****2.8.11. 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
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 2009****(продължение)****2.11. Данъчно облагане**

Съгласно българското данъчно законодателство за 2009 г. дружеството дължи корпоративен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2010 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.

3. Дълготрайни материални активи

	Земя хил. лв.	Сгради хил. лв.	Разходи по строителство хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 1 януари 2009	407	602	856	1,865
Постъпили	10	-	60	70
Прехвърлени в група	-	34	(34)	-
Излезли	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2009	417	636	882	1,935
Натрупана амортизация:				
Салдо на 1 януари 2009	-	20	-	20
Амортизация за периода	-	25	-	25
Отписана през периода	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2009	-	45	-	45
Балансова стойност на 31 декември 2009	417	591	882	1,890
Балансова стойност на 31 декември 2008	407	582	856	1,845

Дружеството притежава земеделска земя, върху която е започнало изграждането на търговски и логистичен център, за целите на което предназначението на земята е сменено. Към 31 декември 2009 година са натрупани разходи за разрешения и строителство и други подобни в размер на 29 хил. лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**Към 31 декември 2009****(продължение)****3. Дълготрайни материални активи (продължение)**

Дружеството е включило в състава на активите си една сграда, която е била продадена с клауза за обратно придобиване от негова страна при условията на договор за финансов лизинг (обратен лизинг). През 2009 година са направени подобрения по обекта в размер на 34 хил. лв., извършени съгласно проект одобрен от лизингодателя.

Дружеството притежава право на строеж на сграда в гр. Свищов, на стойност 853 хил. лв., по което са започнали подготвителни работи.

4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството притежава 100 % от капитала на „ЦБА Регионален център Велико Търново“ ЕООД.

5. Търговски и други вземания

Дружеството е предоставило краткосрочен заем на едно търговско дружество, по който е договорило годишна лихва в размер на основния лихвен процент с надбавка от 2 процентни пункта върху предоставените средства. Предоставеният заем не е обезпечен.

6. Парични средства

	31.12.2009 хил.лв.	31.12.2008 хил.лв.
Парични средства в каса и по банкови сметки	168	795
Парични средства в срочни депозити	464	902
Общо	<u>632</u>	<u>1,697</u>

7. 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 2009 година акционери в дружеството са следните лица:

Акционер	Брой акции	Процент в капитала
Иванка Маринова	22,500	45%
Иван Григоров	22,500	45%
Здравка Вачева	5,000	10%
Общо:	<u>50,000</u>	<u>100 %</u>

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**Към 31 декември 2009****(продължение)****8. Задължения по финансов лизинг**

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 баланса общата стойност на задължението е в размер на 283 хил. евро (554 хил. лв.), като краткосрочната част от тях дължими през 2010 година, в размер на 16 хил. евро (31 хил. лв.) са представени в текущите пасиви.

9. Отсрочени приходи

През 2008 година дружеството е продало една собствена сграда, която в последствие е наело по договор за финансов лизинг. 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. Към датата на баланса общата стойност на отсрочения приход е в размер на 134 хил. лв., като текущата за 2010 година част, в размер на 10 хил. лв. е представена в текущите пасиви.

10. Текущи пасиви

	31.12.2009 хил.лв.	31.12.2008 хил.лв.
Задължения към доставчици	365	835
Текуща част по лизингови договори	31	24
Текуща част на отсрочен приход	10	10
Задължения за корпоративен данък	6	192
Задължения към персонала	2	-
Задължения за лихва	-	12
Задължения за ДДС	-	1
Общо	414	1,074

11. Приходи от дейността

Представените приходи от продажби, включват приходи от услуги, свързани с предоставени активи по наем по договори за оперативен лизинг, както и частта от признатите приходи от продажбата на една сграда при условията на обратен лизинг.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2009

(продължение)

12. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2008 хил. лв.
Разходи за консултантски услуги	14	3
Разходи за застраховки	1	1
Разходи за такси	1	1
Разходи за местни данъци и такси	-	5
Разходи за наеми	-	1
Общо	16	11

13. Приходи/(разходи) от лихви

	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2008 хил. лв.
Приходи от лихви	58	2
Разходи за лихви по договор за обратен лизинг	(33)	(41)
Разходи за лихви по кредити от акционерите	-	(9)
Общо	25	(48)

14. Разходи за данъци от печалбата

Към 31 декември 2009 г. изравняването на разходите за данъци от печалбата е извършено по следния начин:

	Годината завършваща на 31.12.2009 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.
Финансов резултат за периода	61	1,919
Дължим данък по приложимата данъчна ставка	6	192
Разходи за данъци от печалбата	6	192

Компонентите на разходите за данъци от печалбата са както следва:

	Годината завършваща на 31.12.2009 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.
Разходи за текущи данъци	6	192
Ефект от временни данъчни разлики	-	-
Разходи за данъци от печалбата	6	192

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2009

(продължение)

15. Справедливи стойности

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.

16. Сделки със свързани лица

През годината дружеството е осъществило сделки с някои свързани търговски дружества Към 31 декември 2009 г. неуредените разчети със свързани лица са както следва:

16.1. Сделки с дъщерно дружество

Свързано лице и вид на сделката	Неуредено вземане хил. лв.	Неуредено задължение хил. лв.
ЦБА Регионален център В. Търново ЕООД	-	364

16.2. Възнаграждения на ключов управленски персонал

	Начислено възнаграждение хил. лв.	Изплатено възнаграждение хил. лв.
1. Членове на съвета на директорите	1	1
2. Изпълнителен директор	2	-
Общо:	3	1

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

Изпълнителен директор:



Съставител:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 декември 2009 год.

„ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” - АД

„ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” АД е създадено през септември 2007 год. Основният капитал на дружеството е 50 хил. лв. и е внесен напълно. Учредители на дружеството са Радослав Игнатов Владев – 45 % от капитала, Красимир Стефанов Гърдев – 45 % от капитала и Ивайло Петров Маринов – 10 % от капитала. Дружеството е с едностепенна система на управление. През февруари 2009 год. се извършва прехвърляне на 100 % от акциите. Новите акционери и разпределението на капитала е както следва: Иван Николаев Григоров – 45 % от капитала, Иванка Колева Маринова – 45 % от капитала и Здравка Розинова Вачева – 10 % от капитала. Дружеството запазва формата си на управление. Новият съвет на директорите е избран март 2009 год. Изпълнителен директор е Здравка Вачева.

Новите изпълнителни членове и представители на дружеството запазват предмета му на дейност - покупка и/ или изграждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица.

Независимо от смяната на собствеността на капитала през 2009 год. „ЦБА Пропърти Мениджмънт” АД продължи да следва инвестиционната си програма заложена още през 2007 год. чрез управление и развитие на основните проекти структурирани 2007 – 2008 год. Запази се основния стратегически партньор, определящ инвестиционната му програма в следващите пет години – „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, като се акцентира както върху съществуващи договорни отношения, така и върху бъдещи проекти.

Анализът на договора за наем на обект в гр. Габрово и договора за обратен лизинг сключен с „БА Кредитанцалт Булус” ЕООД доведе до стартиране на ремонтни дейности на имота, предмет на тези договори. Резултати от подобренията на недвижимия имот са:

- удължаване полезния живот на сградата;
- сигурност на дългосрочния 10 годишен договор за наем, най- вече в частта на включената опция за удължаване с още 10 години;
- подобрени финансови параметри на договорът за обратен лизинг.

Взетото и изпълнено решение за обект - супермаркет в гр. Габрово гарантира постоянни приходи от дейността в дългосрочен аспект и следва основния принцип в инвестиционната програма на дружеството, а именно поддържане на жизненост и дългосрочност за всеки един проект.

За изминалата година „ЦБА Пропърти Мениджмънт” АД може да отчете пълно постигане на целите за 2009 год. за проект „Регионален логистичен център” в гр. Дебелец. Финализира се процедурата по смяна предназначението на земеделски имоти закупени през 2008 год. Изработи се ПУП и през юли 2009 год. теренът с обща площ 11 864кв.м. придоби завършена структура и статут за изграждане на складов обект. Мениджмънтът на дружеството, стъпвайки на пред проектните проучвания през 2008 год. изработи задание и стартира работния процес по проектиране. На 31.07.2009год. на база одобренията от Община В. Търново проекти бе издадено строително разрешение за I етап на логистичен център ЦБА със следните показатели:

едноетажен склад за хранителни продукти, в източната част, на който са разположени 2 междинни нива с офиси и помещения за персонала.

КОТА +0.00, З.П. – 5212,47м2 (I и II етап) - са разположени два склада, единият от който е предназначен за хладилни камери, помещение за зареждане на акумулаторите, офис, помещение за ел.табла, съблекални и тоалетни за персонала, тоалетни за посетители и портиер.

КОТА +4.50, З.П. – 417,12м2 (I етап) – от преддверие се влиза в офис, помещение за амбалаж, разливна, столова. Тук също се намират и санитарни възли и помещение за персонал

КОТА +7.70, З.П. – 417,12м2 (I етап) – отново от преддверие се влиза в офис и сървърно помещение. На това ниво има архив, почивка персонал, санитарни възли и помещение за хигиенист.

Достъпът до двете нива е по външна, метална, открита стълба. Зареждането на склада се осъществява посредством 18 бр. автоматични докове, с подвижни рампи позволяващи обслужването на камиони с различна височина.

Проведоха се мероприятия за подготовка на строителния процес. Продължиха разговорите с „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за времевите, финансови и правни рамки на проекта.

Вторият проект от инвестиционната програма за 2008год.изграждане на „Търговски център“ в гр. Свищов се разработва на база закупеното от дружеството през декември 2008 год.право на строеж. Направен бе анализ от ръководството на дружеството на финансовите и времеви параметри за успешното завършване на инвестицията и нейната жизнеспособност.

Необходимия финансов ресурс за инвестиционната програма ще се осигури от собствени средства на дружеството и инвестиционни кредити.

През 2009 год. дружеството изпълняваше всички ангажименти произтичащи от договора за наем на обект - супермаркет в гр. Габрово, коректно и успешно обслужваше договорните си задължения към финансови институции. Балансираната инвестиционна политика провеждана от ръководството на дружеството съчетана с удачно управление на финансовия ресурс даде отражение върху финансови показатели за 2009 год.

Очакваните положителни резултати на дружеството са заложили и за периода 2010 г.

Здравка Вачева
Изпълнителен директор



10 февруари 2010 г.
Велико Търново

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**ДО****Акционерите на
„ЦБА Пропърти Мениджмънт“ - АД
Велико Търново****ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Ние извършихме одит на приложения неконсолидиран финансов отчет на „ЦБА Пропърти Мениджмънт“ – АД (дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2009 г. и 2008 г., отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в капитала, отчета за паричните потоци за годините, завършващи тогава, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни приложения, изложени от стр. 2 до стр.17.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този неконсолидиран финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз се носи от ръководството на дружеството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този неконсолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на 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 неточности, отклонения и несъответствия.

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 неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки,

направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

Одиторско мнение

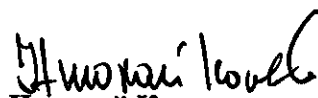
По наше мнение неконсолидираният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2009 г. и 2008 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годините, завършващи тогава в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение обръщаме внимание на оповестеното в точка 2.4. Консолидация от пояснителните приложения към настоящия финансов отчет. Към 31 декември 2009 г. дружеството притежава 100 % от капитала на едно дъщерно дружество, което е придобито през 2008 г. В настоящия финансов отчет инвестицията в дъщерното дружество 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 ВЪРХУ ДРУГИ ПРАВНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството в България ние се запознахме с годишния доклад за дейността, изготвен от ръководството на дружеството. Годишният доклад за дейността не представлява част от неконсолидирания финансов отчет и е изложен от стр. 18 до стр. 19. Считаме, че е налице съответствие между историческата финансова информация, която е използвана в годишния доклад за дейността и неконсолидирания годишен финансов отчет на дружеството, изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз.


Николай Колев
регистриран одитор


Антон Свраков
управител



10 февруари 2010 г.
Варна