

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ („Дружеството”) е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел в България с решение № 1 от 8 ноември 2005 г. по фирмено дело № 12496/2005 г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – София, България.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ има за основна дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти/секюритизация на недвижими имоти/посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна форма на управление.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ се управлява и представлява от съвет на директорите, който към 31 декември 2009 г. е в следния състав:

- Велислава Георгиева Балтова – председател на Съвета на директорите;
- Миролюб Панчев Иванов - изпълнителен директор;
- Нина Нейчева Нейчева – заместник-председател на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Председателя на Съвета на директорите Велислава Балтова и Изпълнителния директор Миролюб Иванов, само заедно.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2009 г.:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (коригиран);
- МСФО 8 „Оперативни сегменти”;
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 23 „Разходи по заеми” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 27 “Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (коригиран);

- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”;
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти”;
- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция”;
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 4 „Застрахователи договори” (коригиран);
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преценка на внедрени деривативи” (коригиран).

Съществените ефекти, както в текущия период, така и в предходни или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на новите изисквания във връзка с представяне, признаване и оценяване, са представени по-долу:

Прилагането на МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.) води до някои промени във формата, заглавията и представянето на определени елементи в финансовия отчет, което е свързано и с допълнителни оповестявания. Оценяването и признаването на активите, пасивите, приходите и разходите на Дружеството остават непроменени. Въпреки това някои елементи, които се признават директно в собствения капитал, сега се отразяват в другия всеобхватен доход. МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.) влияе върху представянето на промените в собствения капитал, принадлежащ на собствениците на Дружеството, и въвежда отчет за всеобхватния доход.

Прилагането на МСФО 8 „Оперативни сегменти” не е довело до промени в определените оперативни сегменти на Дружеството, но счетоводната политика за идентифициране на оперативни сегменти сега се базира на информацията за нуждите на вътрешно управленско отчитане, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. В предишните годишни и междинни финансови отчети, сегментите бяха идентифицирани в зависимост от доминиращия източник и естеството на рисковете и ползите за Дружеството.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения не са свързани с дейността на Дружеството и нямат ефект върху финансовия отчет:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”;
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти”;
- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция”;

- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 4 „Застрахователи договори” (коригиран);
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преценка на внедрени деривативи” (коригиран).

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила, но не очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството. Информация относно някои нови публикувани стандарти, изменения и разяснения е представена по-долу.

МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)

Стандартът е приложим проспективно за бизнес комбинации, възникнали през отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г. Новият стандарт въвежда промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинации, но все пак запазва изискването за използване на метода на покупката, и ще има значителен ефект върху отчитането на бизнес комбинации, извършени в отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.

МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)

Преработеният стандарт въвежда промени в изискванията за счетоводно отчитане на загуба на контрол над дъщерно предприятие и на промени в участието на Дружеството в дъщерни предприятия. Тези промени ще бъдат приложени перспективно в съответствия с изискванията на преходните разпоредби и следователно не са отразени в настоящия финансов отчет на Дружеството.

КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците” (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно разпределението на активи, различни от парични средства (непарични активи), като дивиденди на собствениците си в качеството им на собственици.

КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти” (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно прехвърлянето на активи на имоти, машини и съоръжения от клиенти. Съгласно разяснението това са активи за получателя, които следва да бъдат признати по справедлива стойност към датата на прехвърлянето, като се признава приход в съответствие с МСС 18 „Приходи”.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.).

Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

През 2009 г. е представен един сравнителен период, тъй като няма промени в информацията от публикувания финансов отчет за предходната финансова година.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството.

Дружеството има само един оперативен сегмент „инвестиционни имоти”, свързан с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти/секюритизация на недвижими имоти/посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Дружеството няма активи, които не се отнасят директно към дейността на оперативния сегмент.

Информацията относно резултатите на отделния сегмент, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични не повторяеми събития.

Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от лихви за забавено изпълнение на сделки за покупка на недвижими имоти и продажба на активи.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

4.5.1. Продажба на активи

Приходът от продажба на нефинансови активи се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.7. Отчитане на лизинговите договори

Като лизингополучател

Дружеството е получило право за ползване на недвижими имоти по договор за оперативен лизинг. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

4.8. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

4.9. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.9.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;

- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи” или „Други финансови позиции”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи”.

4.9.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или

загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Други задължения” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

4.10. Данъци върху дохода

Дружеството е учредено съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно облагане дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

4.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.12. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал.

Другите резерви включват законови резерви съгласно Търговския закон (вж. пояснение 12.3).

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

4.13. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или

сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 24.

4.15. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.16.

4.15.1. Лизинги

В някои случаи лизинговата транзакция не е еднозначна и ръководството преценява дали договорът е финансов лизинг, при който всички съществени рискове и ползи от собствеността върху актива се прехвърлят на лизингополучателя.

Съгласно МСС 17 „Лизинг” ръководството класифицира лизинговия договор за получаване на вещно право на ползване на земя и сгради като оперативен лизинг. Договорът е сключен за срок от 15 години и не предвижда прехвърляне на собствеността върху недвижимите имоти след изтичане на срока на лизинговия договор.

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.16.1. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството използва оценката на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, която съответства на балансовата им стойност в размер на 2 969 хил. лв. към 31 декември 2009 г. (2008 г.: - хил. лв.). Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент инвестиционните имоти на Дружеството като оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.4. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегмента.

Всички активи, пасиви, приходи и разходи на Дружеството, свързани с този сегмент, не се различават от общата сума на съответните позиции, представени във финансовия отчет, и спадат към една и съща географска област – страната, в която се намира седалището и адресът на управление на Дружеството.

През 2009 г. 203 хил. лв. или 91 % от приходите на Дружеството зависят от един контрагент в сегмента (2008 г.: 2 445 хил. лв. или 100 %).

6. Оперативен лизинг като лизингополучател

Бъдещите минимални плащания по договори за оперативен лизинг на Дружеството са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2009 г.	493	1 972	4 930	7 395
Към 31 декември 2008 г.	-	-	-	-

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 246 434 лв. (2008 г.: - лв.). Тази сума включва минималните лизингови плащания. Сублизингови плащания или условни плащания по наеми не са извършени или получени.

Дружеството е сключило договор със „Спарг” ЕООД на 7 юли 2009 г. за ограничено вещно право на ползване на недвижим имот в гр. Добрич, бул. „Трети март” № 47, представляващ изцяло реновирани седем етажа от осеметажна административна офис сграда с надстроен осми етаж с отделно разрешение за ползване. Дружеството следва да заплати цената на равни месечни вноски от по 17 500 евро без ДДС за срок от 180 месеца от датата на договора.

Договорът за оперативен лизинг на Дружеството не съдържа клаузи за условен наем, опция за подновяване или покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, по-нататъшен лизинг или допълнителен дълг.

7. Инвестиционни имоти

Дружеството притежава следните недвижими имоти, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала:

- Недвижим имот, представляващ първи етаж от офис сграда и гаражи, който се намира в гр. София, местност „България – Мотописта”, ул. „Родопски извор” № 42. Имотът е придобит от „Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД на 21 юли 2009 г. за цена в размер на 900 000 лв.
- Недвижим имот, представляващ масивна двуетажна сграда-паметник на културата, намиращ се в гр. Русе. Имотът е придобит от „Павлекс 97” ЕООД на 30 декември 2009 г. за цена в размер на 2 000 000 лв.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2009 г.	-
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	2 926
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	43
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	2 969

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2009 г. е определена на базата на налични актуални цени на активни пазари от независим лицензиран оценител със съответната професионална квалификация и опит в областта на оценяването на подобен вид недвижими имоти. Справедливата стойност се определя или на базата на метода на сравнителните продажби или като среднопретеглена величина от стойностите на недвижимия имот, определени по метода на сравнителните продажби и метода на капитализиране на дохода.

Инвестиционните имоти не са отдавани под наем. През 2009 г. не са отчетени приходи от наеми и не са възникнали преки оперативни разходи във връзка с посочените инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти не са заложи като обезпечение по заеми.

Дружеството има договорно задължение за закупуване на инвестиционни имоти на стойност 10 500 хил. лв. към 31 декември 2009 г., като сумата по договора е преведена авансово през 2009 г. (вж. пояснение 9). В края на 2008 г. Дружеството е имало договорно задължение във връзка със закупуване на инвестиционни имоти на обща стойност в размер на 13 000 хил. лв.

8. Разходи за придобиване на инвестиционни имоти

Разходите за придобиване на инвестиционни имоти са свързани със сключен договор за покупко-продажба на земя и сгради в гр. София, район Сердика, с „Химимпорт” АД. Към 31 декември 2009 г. сделката е осъществена, но все още не е издаден нотариален акт, съгласно който се прехвърля правото на собственост върху недвижимите имоти на Дружеството.

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи за придобиване	13 000	-
	13 000	-

9. Предоставени аванси

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
„Химимпорт” АД	10 700	-
Предплатени такси	-	3
„Прима Хим” ЕООД	-	-
	10 700	3

През 2009 г. Дружеството е платило на „Химимпорт” АД сума в размер на 10 700 хил. лв. съгласно предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна. Съгласно предварителния договор страните ще сключат окончателен договор, с който «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ ще придобие собствеността върху урегулиран поземлен имот с площ от 6 588 кв. м., находящ се в град Варна, квартал „Чайка”, ж.к. „Бриз-юг” в срок до 03.07.2010 г. на цена 10 700 000.

10. Други вземания

Другите вземания на Дружеството включват лихви за просрочие по сключени предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти. Дължимата неустойка е в размер на основния лихвен процент плюс един процент за всеки ден на просрочие до сключването на окончателен договор и предаване на владението върху недвижимия имот.

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
„Химимпорт” АД	184	-
„Павлекс 97” ЕООД	17	-
	201	-

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка. Към 31 декември 2009 г. Дружеството няма обезценени вземания.

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	4	16
Пари и парични еквиваленти	<u>4</u>	<u>16</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 077 193 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	650	650
Емисия на акции	427	-
Издадени и напълно платени акции	<u>1 077</u>	<u>650</u>
Общо акции, оторизирани на 31 декември	<u>1 077</u>	<u>650</u>

На 15 юни 2009 г. Дружеството издава 427 193 акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 57 лева всяка, които представляват 39.65 % от всички издадени акции на Дружеството. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас на общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	2009 Брой акции	2009 %	2008 Брой акции	2008 %
„ЦКБ Груп” ЕАД	482 561	44.80	350 000	53.84
ЗАО „Армеец”	248 583	23.08	150 000	23.08
„Химимпорт” АД	-	-	-	-
„Техноимпортекспорт” АД	247 193	22.94	150 000	23.08
Универсален пенсионен фонд „Съгласие”	53 694	4.98	-	-
Други	45 162	4.20	-	-
	<u>1 077 193</u>	<u>100</u>	<u>650 000</u>	<u>100</u>

12.2. Премияен резерв

Всички суми са в ‘000 лв.

Премияен резерв

Салдо към 1 януари 2008 г.	300
Салдо към 31 декември 2008 г.	300
Емисия на акции	23 923
Разходи по сделката	(26)
Салдо към 31 декември 2009 г.	24 197

В премийния резерв се включват постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените нови акции, които за 2009 г. възлизат на 23 923 хил. лв. Постъпленията са намалени с регистрационните и други регулаторни такси в размер на 26 хил. лв., които са отразени в капитала за сметка на премийния резерв. През 2008 г. не е имало емисия на акции.

12.3. Други резерви

Всички суми са в ‘000 лв.

Законови резерви

Салдо към 1 януари 2009 г.	-
Образуване от неразпределена печалба	67
Салдо към 31 декември 2009 г.	67

Законовите резерви са формирани съгласно изискванията на Търговския закон за задължителния минимален размер на резервите на акционерните дружества.

13. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Текущи:		
Спарг ЕООД	236	-
Грант Торнтон ООД	-	6
Биохим АД	1	1
Други	2	1
	239	8

Всички търговски задължения са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

14. Възнаграждения на персонала**14.1. Разходи за персонала**

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(3)	(1)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Разходи за персонала	(4)	(2)

14.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала и осигурителни институции, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Текущи:		
Заплати	-	1
Социални осигуровки	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>

15. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват местни данъци и такси, дължими във връзка с недвижимите имоти на Дружеството от датата на тяхното придобиване, както следва:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Текущи:		
Такса смет	26	
Данък недвижими имоти	4	-
	<u>30</u>	<u>-</u>

16. Други задължения

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Текущи:		
Дивиденди	1 300	-
	<u>1 300</u>	<u>-</u>

Съгласно решение на годишното общо събрание на акционерите от 24 юли 2009 г. 1 300 000 лв. или 91.35 % от годишната печалба на Дружеството за 2009 г. (2 лв. на акция) е разпределена между акционерите според акционерното им участие в Дружеството (2008 г.: - лв.).

Нетната балансова стойност на другите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17. Приходи от продажби

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от продажби на активи	-	2 445
	<u>-</u>	<u>2 445</u>

18. Други приходи

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Неустойка	222	-
Отписани задължения	-	42
	<u>222</u>	<u>42</u>

Приходите от неустойка включват лихви за просрочие на сключването на окончателни договори за покупко-продажба на недвижими имоти.

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Наем за ползване на вещно право	(246)	-
Независим финансов одит	(6)	(1)
Пазарни оценки	(6)	(1)
БФБ - София	(2)	(1)
КФН	(1)	(6)
Централен депозитар	(1)	(1)
Изготвяне на уеб сайт	(1)	-
Други	(4)	(36)
	(267)	(46)

20. Други разходи

Другите разходи включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(30)	(9)
Други	-	(6)
	(30)	(15)

21. (Загуба) / Доход на акция

Доходът/(загубата) на акция са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода/(загубата) на акция, както и нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	2009	2008
(Загуба)/Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(36 375)	1 423 047
Среднопретеглен брой акции	827 997	650 000
(Загуба)/Доход на акция (в лв. за акция)	(0.04)	2.19

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал, и други свързани лица.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

22.1. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Предоставени аванси на „Химимпорт” АД	-	2 309

22.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Съгласно решение на Съвета на директорите от 2009 г. възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството няма да бъдат начислявани и плащани ефективно до 31 декември 2009 г.

23. Разчети със свързани лица в края на годината

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от други свързани лица под общ контрол:		
- „Химимпорт” АД	-	2 309
Общо вземания от свързани лица	<u>-</u>	<u>2 309</u>

Текущи**Задължения към собственици:**

- „ЦКБ Груп” ЕАД	-	2
Общо задължения към свързани лица	<u>-</u>	<u>2</u>

24. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявявани правни иски от и към Дружеството.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти**Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 25.4. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството може да е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

25.1. Анализ на пазарния риск**25.1.1. Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е сключило сделка за придобиване на вещно право за ползване на недвижим

Финансов отчет

31 декември 2009 г.

имот, деноминирана в евро, но тя не води до излагане на Дружеството на валутен риск, тъй като еврото е фиксирано към българския лев в резултат на въведения Валутен борд в България от 1997 г.

25.1.2. Лихвен риск

Дружеството не използва привлечен капитал под формата на банкови или други заеми, кредити, овъдрафти и други подобни финансираня с плаващи лихвени проценти. Поради тази причина Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск.

25.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Други вземания	201	-
Пари и парични еквиваленти	4	16
Балансова стойност	205	16

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои контрагенти, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са обезценени и не са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
До 3 месеца	80	-
Общо	80	-

По отношение на другите вземания Дружеството е изложено на значителен кредитен риск към отделни контрагенти. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на другите вземания е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на другите вземания. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти

25.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез емисия на акции и продажба на нетекущи активи.

Към 31 декември 2009 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2009 г.	Текущи
	До 12 месеца
	‘000 лв.
Търговски и други задължения	1 539
Общо	1 539

В предходните отчетни периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2008 г.	Текущи
	До 12 месеца
	‘000 лв.
Търговски и други задължения	10
Общо	10

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и други вземания. Наличните парични ресурси и други вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

25.4. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2009	2008
		‘000 лв.	‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Други вземания	10	201	-
Пари и парични еквиваленти	11	4	16
		205	16

Финансови пасиви	Пояснение	2009	2008
		‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски и други задължения	13, 15	1 539	10
		1 539	10

Вижте пояснение 4.9 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 25.

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Дружеството определя собствения капитал на основата на неговата балансова стойност, представена в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Собствен капитал	25 305	2 317
Дъг	1 569	11
- Пари и парични еквиваленти	(4)	(16)
Нетен дъг	1 565	(5)
Съотношение на собствен капитал към нетен дъг	1:0.06	1:0.00

Увеличението на съотношението през 2009 г. се дължи главно на увеличението на собствения капитал и на разпределените, но неизплатени дивиденди към 31 декември 2009 г.

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

28. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 март 2010 г.