

1. Корпоративна информация

„ЦБА Асет Мениджмънт“ АД (дружеството) е регистрирано като акционерно дружество по фирмено дело № 915 от 20 юли 2006 г. във Великотърновски окръжен съд. Седалището на дружеството първоначално е в град Велико Търново, а в последствие е прехвърлено в град Дебелец, община Велико Търново. Считано от 23 ноември 2007 г. акциите на дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса – АД, поради което то е със статут на публично дружество. С решение № 1641 - ПД от 21 декември 2007 г. Комисията по финансов надзор на България вписва дружеството в регистъра на публичните дружества.

Предметът на дейност на дружеството е свързан преди всичко с управление на дъщерни дружества с търговия с хранителни и промишлени стоки, организация и мениджмънт на супермаркети, инвестиции в дъщерни дружества, осъществяващи дейността си под търговската марка „ЦБА“ и тяхното управление. През декември 2009 г. дружеството получава разрешение със Заповед на Министерството на финансите за осъществяване на дейност като оператор на ваучери за храна. През 2016 г. дружеството не е предоставяло ваучери.

През октомври 2012 г. дружеството е преминало от двустепенна към едностепенна система за управление. Към датата на изготвяне на настоящия годишен финансов отчет дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав: Председател на СД и членове - Надежда Радославова Владева, Красимир Стефанов Гърдев и Атанас Цветанов Кънчев. Дружеството се представлява Атанас Цветанов Кънчев – изпълнителен директор.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Ръководството на дружеството изготвя своя индивидуален и консолидиран финансов отчет на база на Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейски съюз. Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. С прилагането на тези нови стандарти, разяснения или изменения, които са в сила от 1 януари 2016 г. и от по-късна дата не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството.

Ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС тъй като подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

2.2. Мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се

изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2016 и за 2015 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева.

2.3. Оценяване по справедлива стойност

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

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

2.4. Консолидация

Към 31 декември 2016 г. дружеството притежава пряко капиталово участие в четири – дъщерни дружества. В настоящия финансов отчет преките инвестиции в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет, който съгласно правилата на регулаторните органи за публичните дружества и традициите в България се представят след одобряване на индивидуалните финансови отчети.

2.5. Сравнителни данни

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

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

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

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

2.6. Действащо предприятие

През последните години нетните активи на дружеството значително са намалели и са на стойност по-ниска от тази на регистрирания капитал. Подобно състояние на нетните активи не е в съответствие с изискванията на Търговския закон за поддържане на капиталова адекватност и не отговаря на счетоводното предположение за действащо предприятие, на чиято основа следва да се изготвят междинните и годишните финансови отчети. Независимо от това ръководството на дружеството счита, че разполага с достатъчно средства и възможности за развитие на своето съществуване в близко бъдеще.

Във връзка с това Съвета на директорите на дружеството е одобрило със свое решение от 06.04 2017 г. програма за стабилизиране на финансово-икономическото състояние на дружеството. В тази програма е взето предвид уведомително писмо от ЦБА Пропърти Инвестмънт АД и предложението от Уникредит Булбанк АД за уреждане на кредитите на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК. Чрез частичното изпълнение на тази програма в срок до 30.05.2017 г. дружеството разчита да преодолее несъответствието с изискванията на Търговския Закон за поддържане на капиталова адекватност (основно чрез генериране на извънреден приход от опрощаване на задължения) и да си осигури финансов ресурс за текущото и редовно обслужване на задълженията по търговски заеми, предоставени от свързани лица, а също така и за пълно погасяване на всички банкови кредити в двете финансиращи банки.

С оглед горното и във връзка с декапитализацията на дружеството в предходни периоди и стабилизиране на състоянието му, с цел собственият капитал да бъде в размерите на основния капитал, през 2016 г. Дружеството предприе процедура по обратен сплит на акции. Процедурата се проведе на две стъпки.

При първа стъпка на Редовно общо събрание на дружеството, което се проведе на 18.07.2016 г. съгласно решение на ОСА на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД от 18.07.2016 г. т.13 е увеличена номиналната стойност на емитираните от „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД акции от 1.00 (един) лев на 10.00 (десет) лева и съответно е намален броя на тези акции от 20 200 000 на 2 020 000, при запазване на досегашния размер на капитала /20 200 000 лева/ и промяна на Устава на дружеството.

При втора стъпка на ИОСА, което беше проведено на 31.10.2016 г. ОС на акционерите прие решение да бъде намален капитала на Дружеството „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД от 20 200 000 /двадесет милиона и двеста хиляди лева/ на 2 020 000 /два милиона и двадесет хиляди лева/ по реда на чл.200, т.1 от Търговския Закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 10/десет/ лева на 1/един/лев.

Ръководството е договорило с дружество ЦБА АД и е подписан на 30.12.2016 год.

предварителен договор за предоставянето на сублицензионни права над Търговска марка, при условие, че ЦБА Асет Мениджмънт АД в срок до 30.05.2017 г. финално се договори с Банка ДСК за доброволно уреждане на взаимоотношенията по предсрочно изискуемия инвестиционен кредит на дружеството, респ. се прекрати заведеното от нея изпълнително дело, както и се вдигнат запорите над лицензионните права на търговската марка.

През 2016 г. Ръководството на дружеството е предприело спешни мерки за предоговаряне на изискуемия инвестиционен кредит, като е предложило различни варианти на Банка ДСК за неговото обслужване. На 30.03.2017 г. Банка ДСК ЕАД изпраща до дружеството уведомително писмо, че относно водените до момента преговори и срещи с цел реструктуриране на кредитите (предсрочно изискуемия кредит и кредит-овърдрафт) към банката като част от цялостната стратегия на дружеството за реструктуриране на задълженията към кредитни институции, в т. ч. прекратяване на образуваното изпълнително дело, потвърждават интереса си от продължаване на водените до момента преговори с цел намиране на решение за доброволно уреждане на отношенията. Независимо от заявения интерес от страна на Банка ДСК с това писмо, изпълнителното дело за събиране на предсрочно изискуемия инвестиционен кредит на дружеството не е прекратено към датата на съставяне и одобрение на настоящия финансов отчет, тъй като все още не са постигнати финални писмени договорености. Очаква се преговорите да се финализират в срок до 30.05.2017 г., съгласно съгласуван план между дружеството и Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството с писмо с вх. № РГ-08-00-2/10.04.2017 г. е уведомило КФН за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството на дружеството 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, разходите и условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. 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. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. 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 при прилагане обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева чрез използването на заключителния обменен курс на БНБ към края на 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

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

2.9. 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.

През последните години в страната сериозно влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която постепенно ескалира и на практика прерасна във всеобхватна пазарна и икономическа криза. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли, чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността. Това създава предпоставки дружеството да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка.

От 2015 г. дружеството се затруднява да обслужва редовно инвестиционния кредит, отпуснат от Банка ДСК. През 2015 г. Банката е обявила този кредит за предсрочно изискуем. Ръководството на дружеството е предприело спешни мерки за предоговаряне на този кредит, като е предложило различни варианти на Банката за неговото обслужване. През февруари 2016 г. Банка ДСК е завела изпълнително дело и пристъпила към принудително изпълнение за вземането си по този кредит. Наложена е възбрана върху имота в гр. Дебелец, заповърху дружествените дялове в дъщерни дружества, опис на движими вещи на дружеството и движими вещи на съдължниците по кредита, описани са недвижими вещи на ипотеканите длъжници по договора за кредит, заповорирани са банкови сметки на дружеството и съдължниците, наложени са заповори на вземанията над трети задължени лица, и др. принудителни мерки. На 09.03.2016 г. ЧСИ е изготвил опис на заложените активи по кредита.

През второто тримесечие на 2016 г. е започнала първа публична продан на сграда и земя на дружеството в гр. Дебелец. Във връзка с това съгласно искане на ЧСИ е изготвено Заключение на съдебно-техническа експертиза от инж. Дупалов, като имота е оценен към 20.04.2016 г. по пазарна стойност на 9 900 000 лева с ДДС. Тази стойност е взета за определяне на началната цена на проданта. Началната цена е 7,425 хил лева с ДДС. От 07.06.2016 г. до 07.07.2016 г. с обявяване на 08.07.2016 г. бе проведена публична продан по реда на ГПК чл. 487 – 501 на собствен недвижим имот.

През третото тримесечие бе проведена втора публична продан по реда на ГПК чл. 487 – 501 на ипотекирания по този кредит собствен недвижим имот при начална цена 5,940 хил. лева с ДДС, базирана на 80% от предходната начална цена, базирана на горепосочената определена пазарна стойност 9 900 000 лева с ДДС .. Продажба на имота не се реализира.

Продажната цена на актива и това, че не се е намерил купувач не е индикатор за обезценка, съгласно МСС 36. Обезценките на ДМА по този МСС се извършват на база на възстановимата стойност, когато тя е съществено по-ниска от балансовата стойност на актива, към датата на изготвяне на финансовия отчет.

Актива на дружеството в баланса към 31.12.2016 г. е в размер на 7 098 хил. лева, а възстановителната стойност е в размер на 8 378 238 лева и пазарна стойност е в размер на 8 250 000 лева /9 900 000 с ДДС/ съгласно Заключение на съдебно-техническа експертиза от инж. Дупалов изготвена на 20.04.2016 г.. Следователно стойността на имота в баланса е по-ниска от възстановимата стойност и във връзка с това СД е взел решение на 28.03.2017 г., че не е нужна обезценка на този актив (земя и сграда) на дружеството.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.**

На 30.03.2017 г. Банка ДСК ЕАД изпраща до дружеството уведомително писмо, че относно водените до момента преговори и срещи с цел реструктуриране на кредитите (предсрочно изискуемия кредит и кредит-овърдрафт) към банката, като част от цялостната стратегия на дружеството за реструктуриране на задълженията към кредитни институции, в т. ч. прекратяване на образуваното изпълнително дело, потвърждават интереса си от продължаване на водените до момента преговори с цел намиране на решение да доброволно уреждане на отношенията. Независимо от заявения интерес от страна на Банка ДСК с това писмо, изпълнителното дело за събиране на просрочения инвестиционен кредит на дружеството не е прекратено към датата на съставяне и одобрение на настоящия финансов отчет, тъй като все още не са постигнати финални писмени договорености. Очаква се преговорите да се финализират в срок до 30.05.2017 год.. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството е уведомило КФН с вх. № РГ-08-00-2/10.04.2017 г. за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК.

2.9.1. 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 и се продават на клиентите изключително в български левове, чиито курс е обвързан с този на еврото.

2.9.2. Лихвен риск

Дружеството използва банкови кредити, чиито лихви са променливи съобразно общите икономически и финансови условия в страната. Във връзка с ползваните банкови кредити от Банка ДСК и Уникредит Булбанк дружеството е изложено на лихвен риск.

2.9.3. Ценови риск

Цените на услугите, които дружеството предоставя са изцяло съобразени с пазарните условия в България, независимо че част от тях се продават на свързани лица от неговата икономическа група.

2.9.4. Кредитен риск

Дружеството събира своите вземания от клиенти предимно по банков път на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове. Част от вземанията на дружеството са към свързани лица в икономическата му група.

2.9.5. Ликвиден риск

Дружеството изпитва затруднения да поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията в договорените срокове, съгласно описаното в т.2.9..

2.10. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.10.1. 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.

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.

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. Тези активи първоначално се оценяват и представят по справедливата им стойност към датата на наемането им. Лихвените разходи се признават в отчета за всеобхватния доход на линейна база съгласно погасителен план.

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 преоценен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

2.10.2. Дълготрайни нематериални активи

Първоначално дружеството е оценявало дълготрайните нематериални активи 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 преносната им стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход. Считано от 1 януари 2013 г. дружеството е променило счетоводната си политика по отношение на една група от дълготрайните си нематериални активи. Те се оценяват по справедлива стойност към края на отчетния период. Дружеството следва да оценява тези нематериални активи по справедливата стойност като използва борсовите цени на активен пазар за подобни активи. В случай че не съществува организиран пазар дружеството определя справедливите стойности, като използва техники за оценяване. Тези техники за оценяване включват модели на базата на настоящата стойност и дисконтираните парични потоци, сравнение с подобни инструменти, за които съществуват наблюдаеми пазарни цени, модели за оценяване на опции и други модели. Промяната на счетоводната политика по отношение на оценката на този клас нематериални дълготрайни активи се третира по реда на изискванията на МСС 38 Нематериални активи, а не по реда на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

2.10.3. Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството-майка. Контролът се проявява, когато дружеството-майка упражнява права върху променлива възвращаемост от

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**към 31 декември 2016 г.**

своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвращаемост посредством властта си. В индивидуалните финансови отчети тези инвестиции се оценяват по цена на придобиване, намалена с разходите за обезценка, ако това се налага. Апортираните в капитала на дружествата инвестиции първоначално се оценяват по експертната оценка на три служебно назначени вещи лица.

2.10.4. 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.

2.10.5. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, при които е сключен договорът.

(а) Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските вземания и предоставените аванси в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или изпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

(б) Парични средства и еквиваленти

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

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 2016 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки, в каса, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

(в) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 г.

(г) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 г.

2.10.6. 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. Основният капитал, регистриран в резултат на апортна вноска се оценява по стойността, приета от общото събрание на акционерите, която не може да бъде по-висока от тази на апортната вноска, определена от назначените специално за случая лицензирани оценители.

2.10.7. Премии/(отбиви) от емисии на акции

Премиите или отбивите от емисии на акции представляват разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните и действително заплатените акции. Премиите и отбивите от емисии на акции се представят нетно от преките разходи по предлагането на емисията от акции.

2.10.8. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

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

(б) Платен годишен отпуск

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

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

2.11. Амортизация на дълготрайните активи

Дружеството преценява кои дълготрайни материални и нематериални активи имат ограничен и неограничен полезен живот на използването им. Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи, които имат ограничен полезен живот са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земята и на активите в процес на строителство и подобрене, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. Амортизация не се начислява и на тези дълготрайни нематериални активи, които ръководството е преценило, че полезният им живот не може да бъде дефиниран. За подобни активи се прави ежегоден преглед и ако се установи, че има условия техният полезен живот да бъде дефиниран, те се включват в амортизационния план, което се третира като промяна в приблизителна счетоводна оценка. Амортизационните норми, изразени в години, 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. По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

Групи дълготрайни активи	2016 г.	2015 г.
Компютърна техника	2 – 4	2 – 4
Транспортни средства	4	4
Стопански инвентар	6 – 7	6 – 7
Подобрения върху наети имоти	5	5
Програмни продукти	2 – 5	2 – 5

2.12. Начисляване на приходите и разходите

Приходите от дейността и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

2.12.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.

2.12.2. Финансови приходи/(разходи)

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се начисляват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за всеобхватния доход компенсирано.

2.13. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2016 г. дружеството дължи корпоративен подоходен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2015 г. той също е бил 10 %. За 2017 г. данъчната ставка се запазва също 10 %. Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който те се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Ефектите от временни данъчни разлики, които са в резултат на начислените приходи и разходите се признават за сметка на печалбата или загубата. Ефектите от временни данъчни разлики, които се отнасят до другите всеобхватни доходи се признават за тяхна сметка. 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 ги използва в бъдеще.

2.14. 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.

2.15. Свързани лица

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

3. Дълготрайни материални активи

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

	Земя и сграда	Комп. техника	Стопански инвентар и оборудване	Подобрения на пасти имоти	Общо ДМА
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:					
Салдо на 1 януари 2015 г.	8,793	38	1,782	41	10,654
Постъпили за периода	-	-	-	-	-
Излезли за периода	(1,194)	(30)	(17)	(26)	(1,267)
Салдо на 31 декември 2015 г.	7,599	8	1,765	15	9,387
Постъпили за периода	-	-	-	-	-
Излезли за периода	-	(2)	(1)	-	(3)
Салдо на 31 декември 2016 г.	7,599	6	1,764	15	9,384
Натрупана амортизация:					
Салдо на 1 януари 2015 г.	171	38	184	35	428
Амортизация за периода	217	-	141	3	361
Амортизация на излезлите	(69)	(30)	(18)	(26)	(143)
Салдо на 31 декември 2015 г.	319	8	307	12	646
Амортизация за периода	182	-	133	3	318
Амортизация на излезлите	-	(3)	-	-	(3)
Салдо на 31 декември 2016 г.	501	5	440	15	961
Балансова стойност на 31 декември 2016 г.	7,098	-	1,324	-	8,423
Балансова стойност на 31 декември 2015 г.	7,280	-	1,459	3	8,741

Основният актив на дружеството представлява земя и сграда (придобити чрез покупко-продажба на търговско предприятие през 2014 г.), а именно представляващ Логистичен център в гр. Дебелец. Имота е ипотekiран в полза на Банка ДСК през 2010 г. с цел обезпечаване на инвестиционния кредит за построяването му. Имота е възбранен във връзка с подробно описаното по горе изпълнително дело.

През второто тримесечие на 2016 г. е започнала първа публична продан на сграда и земя на дружеството в гр. Дебелец. Във връзка с това е изготвено Заключение на съдебно-техническа експертиза от инж. Дупалов, като имота е оценен към 20.04.2016 г. по пазарна стойност от 9 900 000 лева с ДДС. Тази стойност е взета за определяне на началната цена на проданта. Началната цена е 7,425 хил лева с ДДС. От 07.06.2016 г. до 07.07.2016 г. с обявяване на 08.07.2016 г. бе проведена публична продан по реда на ГПК чл. 487 – 501 на собствен недвижим имот.

През третото тримесечие бе проведена втора публична продан по реда на ГПК чл. 487 – 501 на ипотekiрания по този кредит собствен недвижим имот при начална цена 5,940 хил. лева с ДДС, базирана на 80% от предходната начална цена, базирана на горепосочената определена пазарна стойност 9 900 000 лева с ДДС .. Продажба на имота не се реализира.

Продажната цена на актива и това, че не се е намерил купувач не е индикатор за обезценка, съгласно МСС 36. Обезценките на ДМА, съгласно този МСС се извършват на база на възстановимата стойност, когато тя е съществено по-ниска от балансовата стойност на актива, към датата на изготвяне на финансовия отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

Активна на дружеството в баланса към 31.12.2016 г. е в размер на 7 098 хил. лева, а възстановителната стойност е в размер на 8 378 238 лева, съгласно Заключение на съдебно-техническа експертиза от инж. Дупалов към 20.04.2016 г. и пазарна стойност в размер на 8 250 000 лева /9 900 000 с ДДС/ съгласно същото заключение. Следователно стойността на имота в баланса е по-ниска от възстановимата стойност. В тази връзка на 28.03.2017 г. ръководството на дружеството е взело решение че няма индикации за извършване на обезценка на този актив на дружеството към края на 2016 г..

Изп.дело на Банка ДСК, по което са обявени двете публични продани през 2016 г. не е прекратено към момента на съставяне и одобрение на настоящия финансов отчет.

Очаква се преговорите с двете финансиращи банки да се финализират в срок до 30.05.2017 г.. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството е уведомило КФН с вх. № РГ-08-00-2/10.04.2017 г. за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК.

4. Дълготрайни нематериални активи

	Права върху търговска марка хил. лв.	Програмни продукти хил. лв.	Разходи за придобиване на ДНА хил. лв.	Общо ДНА хил. лв.
Отчетна стойност				
Салдо на 1 януари 2015 г.	1,550	150	259	1,959
Излезли през периода	-	(14)	-	(14)
Салдо на 31 декември 2015 г.	1,550	136	259	1,945
Обезценени през периода	(219)			
Излезли през периода	-	(136)	-	(136)
Салдо на 31 декември 2016 г.	1,331	-	259	1,809
Натрупана амортизация				
Салдо на 1 януари 2015 г.	-	110	-	110
Амортизация за периода	-	26	-	26
Амортизация на излезлите	-	(14)	-	(14)
Салдо на 31 декември 2015 г.	-	122	-	122
Амортизация за периода	-	14	-	14
Амортизация на излезлите		(136)		(136)
Салдо на 31 декември 2015 г.	-	-	-	-
Балансова стойност на 31 декември 2016 г.	1,331	-	259	1,590
Балансова стойност на 31 декември 2015 г.	1,550	14	259	1,823

В съответствие с направената промяна в счетоводната политика, считано от 1 януари 2013 г. в дружеството е извършена оценка на права по лицензионни договори, съгласно, които са предоставени сублицензионни права върху търговска марка. Тази търговска марка е материализирана в лицензионни договори и в договори за сублицензия, чрез които дружеството контролира ресурса и черпи бъдещи икономически ползи, включително приходи от продажби, през определения период на договорните права. За да получи преоценената стойност на търговската марка към 31 декември 2013 г. дружеството е използвало професионалната оценка на независими оценители. Справедливата стойност е

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**към 31 декември 2016 г.**

получена като комбинация от участието с равно относително тегло на два метода за оценяване – метод на приходите и метод на роялтите. В настоящия финансов отчет преоценената стойност е представена като дълготраен нематериален актив с неограничен полезен живот, възникнал от договорни права.

Дружеството има задължението съгласно параграф 108 от МСС 38 ежегодно да тества за обезценка този нематериален актив, както и когато съществува индикация, че този нематериален актив може да е обезценен.

Дружеството има задължението периодично да тества за обезценка този нематериален актив, както и когато съществува индикация, че може да се направи достоверна оценка за очаквания му полезен живот. Към 31 декември 2016 г., в следствие на извършени тестове за обезценка, ръководството на дружеството е взело решение да обезцени стойността на този нематериален актив до стойността на неговата пазарната оценка в размер на 1,331 хил. лв., на база извършената оценка от независим професионален оценител.

Към 31 декември 2016 г. в разходите за придобиване на дълготрайни нематериални активи са включени извършените от дружеството разходи по придобиването и внедряването на софтуерна система за управление на бизнеса в размер на 259 хил. лв.. Съгласно протокол от 7.04.2017 г. на СД, ръководството на дружеството е решило да се обърне към специалисти, които да направят инвентаризация на актива в срок до 31.12.2017 г.. Към датата на изготвяне и одобрение на този финансов отчет, дружеството не разполага с резултатите от тази инвентаризация, респ. същите не са отразени във финансовия отчет за 2016 г.

5. Инвестиции в дъщерни дружества

Към 31 декември 2016 г. прякото участие на дружеството в неговите дъщерни дружества е както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
ЦБА Свищов – ЕООД, 100 % участие	1,047	1,047
Радомира 2009 ЕООД, 100 % участие	244	244
ЦБА Логистика – ЕООД, 100 % участие	100	100
ЦБА Франчайз – ЕООД, 100 % участие	100	100
Общо	1,491	1,491

Съвета на директорите на дружеството е одобрил на 06.04.2017 г. програма за стабилизация на финансово-икономическото състояние на дружеството. В същата ръководството приема в средносрочен план да преразгледа и извърши тест за обезценка на инвестициите си в тези дъщерни дружества, продажба на губещи инвестиции и инвестиции в печеливши дружества

Наред с това с протокол от 07.04.2017 г. СД е взето решение ръководството на дружеството да възложи на независим оценител да извърши оценка на дъщерните дружества, изброени по-горе в срок до 31.12.2017 г. във връзка с програмата за стабилизация на дружеството. Към датата на изготвяне и одобрение на този финансов отчет, дружеството не разполага с тези оценки, поради което същите не са взети предвид, респ. не са отразени във финансовия отчет за 2016 г..

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

6. Дългосрочни вземания

Във връзка с продажбата на едно от своите дъщерни дружества през предходни отчетни периоди, дружеството е предоставило на купувача кредит в общ размер на 2,434 хил. лв., като остатъка от него към 31 декември 2016 г. е в размер на 99 хил. лв. (към 31 декември 2015 г. – 605 хил. лв.).

През март 2014 г. са сключени протоколи за взаимно прихващане на вземания и задължения към договори за покупко-продажба на търговско предприятие, основанието за които е съществуващо дългосрочно вземане на дружеството, възникнало от подписани договори за заместване на страна по договор с Банка ДСК. в резултат на което ЦБА Асет Мениджмънт АД замества ЦБА Търговия ЕООД по два кредита – инвестиционен и кредит овърдрафт, отпуснати от Банка ДСК. Нетираното вземане на дружеството от дъщерното му ЦБА Търговия ЕООД (Инспирация ЕООД) към 31 декември 2016 г. е в размер на 898 хил. лева, т.е. без промяна спрямо 2015 г.. Дъщерното дружество е продадено през м.07.2016 г..

7. Вземания и предоставени аванси

	31.12.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени търговски заеми	357	365
Вземания от клиенти	54	131
Вземания от лихви	95	56
Вземания от дивиденди	22	22
Вземания по предоставени аванси	26	9
Присъдени вземания	2	2
Вземания по депозити за обществени поръчки	-	-
Общо	556	585

Вземанията по предоставени търговски заеми са към свързаните лица ЦБА Логистика в размер на главницата от 8 хил. лева; ЦБА Търговия (Инспирация) – главница в размер на 334 хил. лева и ЦБА Свищов – 15 хил. лева.

Относно вземанията от клиенти най-голям дял имат вземанията от ЦБА Франчайз – 21 хил. лева и Трансис 2016 ЕООД – 12 хил. лева.

Вземанията за лихви са формирани основно от заема, предоставен на ЦБА Търговия (Инспирация) – 93 хил. лева и лихвите по договора с ЦБА Свищов ЕООД в размер на 2 хил. лева.

Вземанията от дивиденди са от ЦБА Франчайз.

Съгласно протокол от 07.04.2017 г. ръководството на дружеството счита, че не са налице индикации за обезценка на вземанията на дружеството към 31.12.2016 г., тъй като по-голяма част от тези вземания са с дългосрочен характер и техния падеж не е настъпил към края на 2016 г.. Същевременно за отбелязване е, че вземанията на дружеството от неговите дъщерни предприятия са запорирани, но разчитайки на уреждането на взаимоотношенията си с двете финансиращи банки – Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК АД в срок до 30.05.2017 г., ръководството не е обезценило тези краткосрочни вземания.

8. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Парични средства в лева	6	4
	6	4

Част от банковите сметки на дружеството са запорирани във връзка с описаното по-горе изпълнително дело, заведено от Банка ДСК.

9. Основен капитал

Към 31 декември 2016 г. основният капитал на дружеството се състои от 2,020 хил. бр. безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас, всяка от които с номинална стойност от 1 лв. Основният капитал на дружеството се състои от следните три емисии от акции:

9.1. Акции на обща стойност за 200 хил. лв. са били емитирани от акционерите учредители през юли 2006 г.

9.2. Акции на обща стойност от 16,100 хил. лв. са издадени през юни 2007 г. срещу заменените дялове в три търговски дружества, които са били апортирани от техните собственици в основния капитал на дружеството. Оценката на апортираните дялове е била извършена от три вещи лица, които са били назначени от съда по реда на Търговския закон. При извършване на оценката вещите лица са приложили пазарния метод за определяне стойността на апортираните дялове. Ръководството на дружеството допълнително е поръчало извършването на оценка на апортираните дялове и на две независими оценителски дружества. Лицензираните оценители са приложили Метода на пазарните анализи и Метода на капитализиране на дохода.

Крайните заключения за стойността на апортираните дялове в основния капитал на дружеството са както следва:

Търговско дружество	Брой дялове	Оценка на дяловете	
		От независими оценители хил. лв.	По съдебна регистрация хил. лв.
ЦБА Велико Търново	1,220	7,334	6,371
ЦБА Русе	1,480	6,916	6,519
ЦБА Габрово	880	3,445	3,210
Общо	3,580	17,695	16,100

9.3. През ноември 2007 г. основният капитал на дружеството е увеличен от 16,300 хил. лв. на 20,200 хил. лв. чрез първично публично предлагане на Българската фондова борса. Емитирани са нови 3,900 хил. броя акции.

Номиналната стойност на една продадена акция от увеличението на капитала е един лв., а емисионната стойност на една продадена акция е 3,70 лв. В резултат на това дружеството е реализирало премии от емисията на акции в брутен размер на 10,530 хил. лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

Към 31 декември 2016 г. структурата на капитала, изразен в брой акции на дружеството е следната:

	31.12.2016 брой акции	31.12.2016 в процент
Красимир Гърдев	706 890	34.99
Радослав Владев	716 242	35.46
Ивайло Маринов	158 954	7.87
Други акционери	437 914	21.68
Общо емитирани и платени акции	2,020,000	100.00

9.4. Преоценъчният резерв към края на 2016 г. е формиран от оценката на предоставените права върху търговска марка, извършена от лицензиран оценител през 2013 г. и възлизащата на 11,544 хил.лева, оценката на лицензията на търговската марка през 2014 г. по нейната справедлива стойност и оценката на лицензията на търговската марка през 2016 г. по нейната справедлива стойност, определена на 1,331 хил.лева. Размера на формирания, по описания в предходното изречение резерв, е показан нето от ефекта на отсрочените данъчни пасиви в размер на 133 хил.лева.

9.5. На 18.07.2016 г. с решение на ОСА на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД от 18.07.2016 г. т.13 е увеличена номиналната стойност на емитираните от „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД акции от 1.00 (един) лев на 10.00 (десет) лева и съответно е намален броя на тези акции от 20 200 000 на 2 020 000, при запазване на досегашния размер на капитала /20 200 000 лева/.

През октомври 2016 г. ОС на акционерите приема решение да бъде намален капитала на Дружеството „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД от 20 200 000 /двадесет милиона и двеста хиляди лева/ на 2 020 000 /два милиона и двадесет хиляди лева/ по реда на чл.200, т.1 от Търговския Закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 10/десет/ лева на 1/един/лев, за сметка на натрупани загуби.

10. Задължения по получени кредити

През април 2015 г. е сключен анекс към договор за кредит – овърдрафт с Банка ДСК ЕАД в размер на 3,000 хил. лв., с който се предоговаря погасителния план. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 7,15 %. Кредитът е обезпечен с ипотека на собствени недвижими имоти и имоти на трети лица, залог на оборудване, вземания по сключени лицензионни договори и поръчителство на трети лица. Към 31.12.2016 г. задължението по този кредит е в размер на 1,021 хил. лв., от които дългосрочната част е в размер на 529 хил.лева.

11. Задължения по получени заеми

През септември 2015 г. дружеството в качеството си на заемополучател, сключва договор за заем с дъщерното си дружество ЦБА Свищов ЕООД, съгласно взето решение от ИОСА от 13.05.2015 г.. Заемът е в размер на 950 хил.лв., с годишен лихвен процент в размер на 3,5% и гратисен период за погасяване на главницата от 24 месеца. С цялата получена сума от този заем частично е погасен кредит – овърдрафт към Банка ДСК. Лихвата по този заем към 31.12.2016 г. е в размер на 42 хил.лева.

12. Отсрочени данъчни пасиви

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

Към 31 декември 2016 г. носителите на отсрочените данъчни пасиви/(активи), са следните:

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект върху доходи на физически лица	(8)	(8)
Данъчен ефект върху неизползвани отпуски	(2)	(2)
Общо отсрочени данъчни активи	(10)	(10)
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от преоценката на търговската марка	133	155
Данъчен ефект от начислената амортизация	49	33
Общо отсрочени данъчни пасиви	182	188
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	172	178

Промените в отсрочените данъчни (активи)/пасиви през 2016 г. е както следва:

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
В началото на периода	178	165
Начислени за периода	16	14
Отписани през периода	(22)	-
Възстановени за периода	-	(1)
Общо в края на периода	172	178

Измененията в нетните отсрочени данъчни пасиви към 31 декември 2016 г., са представени по следния начин:

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Отчетени в отчета за всеобхватния доход	16	14
Отчетени през преоценъчния резерв	(22)	-
Общо	(6)	(14)

13. Текущи задължения

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Задължения по банкови кредити, в това число лихви	9 933	9 548
Задължения по търговски заеми	469	259
Задължения към доставчици	240	255
Задължения за данъци	59	90
Задължения към ключов управленски персонал	1	41
Задължения към персонала	4	1
Задължения към социалното осигуряване	2	1

Общо	10,708	10,195
------	--------	--------

Задълженията по банкови кредити към 31.12.2016 г. са както следва:

1. Задължения за главницата по инвестиционния кредит в Банка ДСК в размер на 5,492 хил.лева и 1,473 хил.лева за договорна и наказателна лихва по този кредит, както и за заемни такси, съдебни разноски и юрисконсултско възнаграждение. Към датата на изготвяне на финансовия отчет, този кредит е обявен за предсрочно изискуем от Банка ДСК и са предприети мерки по принудителното събиране на вземането по същия от ЧСИ.

Ръководството на дружеството е предприело спешни мерки за предоговаряне на този кредит, като е предложило различни варианти на Банката за неговото обслужване.

На 30.03.2017 г. Банка ДСК ЕАД изпраща до дружеството уведомително писмо, че относно водените до момента преговори и срещи с цел реструктуриране на кредитите (предсрочно изискуемия кредит и кредит-овърдрафт) към банката, като част от цялостната стратегия на дружеството за реструктуриране на задълженията към кредитни институции, в т. ч. прекратяване на образуваното изпълнително дело, потвърждават интереса си от продължаване на водените до момента преговори с цел намиране на решение да доброволно уреждане на отношенията. Независимо от заявения интерес от страна на Банка ДСК с това писмо, изпълнителното дело за събиране на просрочения инвестиционен кредит на дружеството не е прекратено към датата на съставяне и одобрение на настоящия финансов отчет, тъй като все още не са постигнати финални писмени договорености. Очаква се преговорите да се финализират в срок до 30.05.2017 год. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството е уведомило КФН с вх. № РГ-08-00-2/10.04.2017 г. за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК.

2. Задължението за главницата по договора за овърдрафт в Банка ДСК е в размер на 1,021 хил.лева, а отсрочената лихва по него е в размер на 97 хил.лева. Този кредит не е предсрочно изискуем заедно с инвестиционния кредит в същата банка. Дължимите съгласно договорения погасителен план с Анекс № 12 към договор за кредит – овърдрафт от 18.12.2009 г. погасителни вноски за 2017 г. са в размер на 492 хил.лева.

3. Задължението за главницата по кредит с Уникредит Булбанк № 258 от 18.12.2013 г. е в размер на 692 хил.лева към края на 2016 г.. Целта на този кредит е рефинансиране на задълженията на дъщерното дружество „ЦБА Търговия“ ЕООД с ново име Инспирация ЕООД. Това дружество е продадено през м.07.2016 г.. Годишният лихвен процент по договора е формиран от базов лихвен индекс 3-месечен Софибор и надбавка за редовен дълг в размер на 3 %. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 4.13 %. Солидарни длъжници по кредита са дъщерно дружество, както и трето лице. Кредитът се погасява съгласно погасителен план на 24 равни месечни вноски и последна изравнителна погасителна вноска в размер на 662 хил. лв., дължима на 31 януари 2016 г. За обезпечение на кредита са сключени договори за залог на оборудване на цитираното по-горе дружество и на вземания на дружеството от „ЦБА Търговия“ ЕООД („Инспирация“ ЕООД) и от трети лица.

През 2015 година с подписване на Анекс № 2 към договор за кредит № 258 с Уникредит Булбанк е намален лихвения процент по кредита съответно на формиран от 3-месечен СОФИБОР и надбавка за редовен дълг в размер на 2,75%..

Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет дружеството очаква формализиране (чрез подписване на анекс) на споразумение с Уникредит Булбанк за удължаване на срока му или за реструктурирането му. Падежа на този кредит е настъпил на

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

31.12.2016 г. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството е уведомило КФН с вх. № РГ-08-00-2/10.04.2017 г. за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК.

4.Задължението за главницата по кредит с Уникредит Булбанк № 259 от 18.12.2013 г. е в размер на общо 1,686 хил.лева разделено съответно на лимит 1 – 510 хил.лева и лимит 2 – 1,176 хил.лева.

Целта на този стандартен кредит за оборотни средства с първоначално разрешен лимит до 1,940 хил. лв. е да бъдат рефинансирани задълженията на две дъщерни дружества, съгласно договор за заместване в дълг между предишния и новия длъжник. Сумата на кредита е разпределена на два лимита, а именно: лимит 1 - до 710 хил. лв. и лимит 2 - до 1,230 хил. лв. Годишният лихвен процент е формиран от базов лихвен индекс 1-месечен Софибор и надбавка за редовен дълг в размер на 5%. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 5.25 %. Солидарни длъжници по кредита са дъщерно дружество, както и трето лице. За обезпечение на кредита са сключени договори за залог на оборудване на дъщерно дружество и вземания на дружеството от дъщерното дружество и трето лице.

С подписване през 2015 г. на Анекс № 2 към договор за кредит № 259 с Уникредит Булбанк е договорено намаляне на лихвения процент като формиран от 1-месечен СОФИБОР и надбавка за редовен дълг в размер на 2,75%. През декември 2015 г. дружеството е погасило главница по лимит 1 в размер на 200 хил. лв.

Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет дружеството очаква формализиране (чрез подписване на анекс) на споразумение с Уникредит Булбанк за удължаване на срока му или за реструктурирането му. Падежа на този кредит е настъпил на 31.12.2016 г. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството е уведомило КФН с вх. № РГ-08-00-2/10.04.2017 г. за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК.

Задълженията на дружеството по търговски заеми към 31.12.2016 г. включват главница и лихва към следните дружества:

ЦБА АД – 149 хил.лева, от които 130 хил.лева главница и 19 хил.лева лихва;

ЦБА Франчайз ЕООД – дъщерно дружество – 70 хил.лева, от които 51 хил.лева главница и 19 хил.лева лихва;

Бурлекс 2012 АД– 25 хил.лева, от които 20 хил.лева главница и 5 хил.лева лихва;

ЦБА Свищов ЕООД - дъщерно дружество – 1 хил.лева главница.

Лихвите по заемите към свързаните лица са в размер на едномесечен Софибор, увеличен с надбавка от 6,50 %, а по отношение на останалите заеми - в размер на 7 %. Заемите не са обезпечени.

Задължения за платени от съдлъжниците суми, събрани чрез принудителното производство от ЧСИ по изп. дело № 1039/2015 с вискател Банка ДСК ЕАД, са както следва:

Радомира 2006 ЕООД – дъщерно дружество - в размер на 12 хил. лева;

Бурлекс 2012 АД - в размер на 2 хил. лева;

ЦБА Франчайз ЕООД – дъщерно дружество - в размер на 5 хил. лева.

През 2016 година срещу ипотечарния длъжник Капински ООД по инвестиционния кредит на дружеството от Банка ДСК е пристъпено към принудително изпълнение във

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**към 31 декември 2016 г.**

връзка с изп.дело № 1039/2015 г.. С цел да освободят имуществото си, собствениците на капитала на ипотекарния длъжник Капински ООД, доброволно са заплатили стойността на направените от Капински ООД ипотeki в полза на дружеството. С писмо изх. № 1/03.01.2017 г. същите са уведомили дружеството за извършените продажби (респ. извършените погашения по инвестиционния му кредит) и за направените разходи във връзка с гореописаното изпълнително дело. Общата стойност на направените плащания е в размер на 205 хил. лева. В тази връзка към 31.12.2016 г. дружеството отчита задължение за възстановяване на тази сума, разпределена както следва:

Симона-К 2001 ООД - в размер на 111 хил. лева;

Красимир Стефанов Гърдев – в размер на 94 хил. лева.

Съвета на Директорите на свое заседание от 06.04.2017 г. разглежда горепосочените задължения и взе решение да предложи за гласуване на ОСА, сключване на договори за заем с горепосочените дружества и лица, с цел разсрочване на задълженията, възникнали по повод изп. дело № 1039/2015 г.. Към датата на съставяне и одобрение на настоящия финансов отчет за 2016 г. тези задължения са отчетени като текущи, тъй като все още не са одобрени предстоящите за гласуване на ОСА, параметри на договорите за заем.

Задълженията за данъци са формирани от задължения за внасяне на ДДС в размер на 2 хил.лева и задължения по ЗМДТ към Община Велико Търново в размер на 57 хил.лева . Към датата на одобрение за издаване на настоящия отчет е разплатено ДДС в размер на 2 хил.лева и освен това с приоритет се покриват задълженията по ЗМДТ към Община Велико Търново.

14. Приходи от продажби

	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Приходи от лицензионни договори	42	502
Приходи от продажба на дълготрайни активи	2	300
Приходи от договори за наем	141	174
Приходи от управленски и консултантски услуги	2	25
Приходи от предоставяне на ваучери за храна	-	19
Други приходи	60	39
Общо	247	1,059

През 2013 г. дружеството е сключило договори за предоставяне на сублицензионни права на търговска марка на три дружества. В резултат на това дружество реализира месечни приходи, които се установяват като определен, договорен процент от реализирания оборот по отделните обекти на получателите на правото за ползване. Договорите са за срок от три години, които са изтекли през 2016 г.

Ръководството е договорило с дружество ЦБА АД и е подписан на 30.12.2016 год. предварителен договор за предоставянето на сублицензионни права над Търговска марка, при условие, че ЦБА Асет Мениджмънт АД в срок до 30.05.2017 г. финално се договори с Банка ДСК за доброволно уреждане на взаимоотношенията по предсрочно изискуемия инвестиционен кредит на дружеството, респ. се прекрати заведеното от нея изпълнително дело, както и се вдигнат запорите над лицензионните права на търговската марка. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството е уведомило КФН с вх. № РГ-08-00-

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

2/10.04.2017 г. за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК.

Приходите от договори за наем са формирани от отдаване под наем на логистичния център в гр. Дебелец в размер на 141 хил.лева на един контрагент.

15. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Разходи за абонамент, такси и комисионни	5	18
Разходи за консултантски и одиторски услуги	12	4
Разходи за комуникации	-	2
Разходи за реклама, охрана и други услуги	1	1
Общо	18	25

16. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Възнаграждение за ключов управленски персонал	3	6
Възнаграждения на персонала	25	20
Разходи за социално осигуряване	6	7
Начисления за неизползвани отпуски	3	-
Общо	37	33

Възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2016 г. включват начислените, но неизплатени възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите.

Към края на 2015 г. дружеството има един служител на трудов договор. В сумата на неговите възнаграждения са включени и начисления за компенсируеми отпуски.

17. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Разходи за съдебни разноски	-	242
Разходи за данъци	32	65
Други разходи	-	2
Общо	32	309

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

Разходите за данъци са формирани от задълженията по ЗМДГ към Община Велико Търново и НАП.

18. Балансова стойност на продадени активи

През 2016 г. дружеството продава МПС, което е изцяло амортизирано.

19. Приходи/(разходи) за лихви

	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Приходи от лихви		
Приходи от лихви по предоставени заеми	38	-
Приходи от лихви по заеми на свързани лица	1	39
Общо приходи от лихви	39	39
Разходи за лихви по банкови кредити	(605)	(1006)
Разходи за други лихви, в.ч. към свързани лица	(48)	(26)
Общо разходи за лихви	(653)	(1032)
Приходи/(разходи) за лихви, нетно	(614)	(993)

Приходите от лихви по заеми са формирани основно от дъщерното дружество – ЦБА Търговия ЕООД (Инспирация ЕООД), продадено през м.07.2016 г..

Разходите за лихви по банкови кредити са както следва:

1. По инвестиционни кредит при Банка ДСК – 444 хил.лева;
2. По кредит-овърдрафт при Банка ДСК – 92 хил.лева;
3. По кредит № 258 при Уникредит Булбанк – 21 хил.лева;
4. По кредит № 259 при Уникредит Булбанк общо разходи за лихви в размер 48 хил.лева, разпределени за лимит 1 – 14 хил.лева и за лимит 2 – 34 хил.лева.

Разходите за други лихви включват лихвите по договорите за заем със свързаните лица ЦБА Свищов ЕООД – дъщерно дружество – 33 хил.лева и ЦБА Франчайз ЕООД – дъщерно дружество – 4 хил.лева. Освен тях през 2016 г. дружеството отчита разходи за лихви и към ЦБА АД в размер на 9 хил.лева и Бурлекс 2012 ЕООД - за хиляда лева.

20. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата

Изравняването на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2016 г. е извършено както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане	(916)	(1,862)
Икономия/(данък) по приложимата данъчна ставка	92	187
Данъчен ефект от постоянни разлики	(78)	(81)
Данъчен ефект от непризнати данъчни активи	(30)	(120)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

Обратно проявление на непризнати данъчни активи,
възникнали през предходни периоди

Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(16)	(14)
---	------	------

Към 31 декември 2016 г. компонентите на приходите/(разходите) за данъци са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Данъчен ефект върху временни данъчни разлики	(16)	(14)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(16)	(14)

Към 31 декември 2016 г. дружеството има натрупани данъчни загуби в общ размер на 3,160 хил. лв. Дружеството може да пренася натрупаните данъчни загуби, както следва:

Година на възникване	Краен срок на ползване	Размер в хил. лв.
2012	2017	765
2014	2019	374
2015	2020	1,200
2016	2021	305
Общо		<u>2,644</u>

21. Доход на една акция

Доходността на една акция е изчислен като нетния финансов резултат към края на отчетния период е разделен на средно-претегления брой на акциите за съответния отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението, само, доколкото те право на дивидент от момента на записването им. Емитираните акции срещу направена апортна вноска се включват от момента на признаването на тази апортна вноска.

	Годината, завършваща на 31.12.2016	Годината, завършваща на 31.12.2015
Нетна печалба/(загуба) в хил. лв.	(932)	(1,876)
Средно претеглен брой на акциите в хил. бройки	2,020	20,200
Доход на една акция в лева	<u>(0,461)</u>	<u>(0,093)</u>

22. Сделки със свързани лица

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дъщерни, асоциирани, съвместни 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.

Участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:

Надежда Радославова Владева

Член на СД на ЦБА Пропърти Инвестмънт АД, ЕИК: 104661669;

Управител на Флори-Н2 ООД, ЕИК: 201830022

Красимир Стефанов Гърдев

Управител, Изпълнителен директор или член на СД- АБЦ Пропърти Инвестмънт ООД, ЕИК: 104638421; Интер-АМС ООД, ЕИК: 104535087 /непререгистрирана/; ФармаУан АД, ЕИК: 104693318; Елена Инвест ООД, ЕИК: 104641410; ЦБА Пропърти Инвестмънт АД, ЕИК: 104661669; Пазари-Велико Търново ООД, ЕИК: 104591929; Флеш А ЕООД, ЕИК: 121778233; Симона-К 2001 ООД, ЕИК: 104533662; Атлантик 5 ООД, ЕИК: 104073203; Капински ООД, ЕИК: 104592828; Арбанаси Турс ООД, ЕИК: 104618080; Интер-Анна-Мария-Симона ООД, ЕИК: 814220676; МагроМаркет М ООД, ЕИК: 104538848, ЦБА България ООД, ЕИК: 175146988.

Атанас Цветанов Кънчев

Член на СД на „Метизи“ АД, ЕИК 816089236; Представител на МАЙНЪЛ БАНК АД ТП, неюридическо лице, чуждестранно представителство, ЕИК: 176426039, Председател на Сдружение „Браншова организация на животновъдите“, ЕИК: 175040440; Управител на „Гран Крю“ ООД, ЕИК: 201542372; Член на НС на ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“, ЕИК: 000694286;

Притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество:

Надежда Радославова Владева

Участва като съдружник, с 50% дялово участие във Флори-Н2 ООД, ЕИК: 201830022;

Красимир Стефанов Гърдев

Участва като съдружник, с 34% дялово участие в АБЦ Пропърти Инвестмънт ООД, ЕИК: 104638421; Участва като съдружник, с 26% дялово участие в Интер-АМС ООД, ЕИК: 104535087/непререгистрирана; Участва като съдружник, с 40% дялово участие в Елена Инвест ООД, ЕИК: 104641410; Участва като съдружник, с 40% дялово участие в АБЦ ООД, ЕИК: 104631261; Участва като съдружник, с 33.3% дялово участие във Век 21 ООД, ЕИК: 104514968; Участва като съдружник, с 33.3% дялово участие във Елит СКР ООД, ЕИК: 814250580; Участва като съдружник, с 33.3% дялово участие във Стройкорект ООД, ЕИК: 104114924; Участва като акционер във ФармаУан АД, ЕИК: 104693318; Участва като съдружник, с 50% дялово участие във Симона-К 2001 ООД, ЕИК: 104533662; Участва като съдружник, с 50% дялово участие в Атлантик 5 ООД, ЕИК: 104073203; Участва като ЕСК до 26.02.2016г., със 100% дялово участие и от 26.02.2016г. като съдружник с дялово участие 45% в Капински ООД, ЕИК: 104592828; Участва като съдружник, с 37.4% дялово участие в Арбанаси Турс ООД, ЕИК: 104618080; Участва като съдружник, с 90% дялово участие в Интер-Анна-Мария-Симона ООД, ЕИК: 814220676; Участва като съдружник, с 33.3% дялово участие в Колина 2012 ООД, ЕИК: 104533662; ЕСК на Флеш А ЕООД, ЕИК: 121778233

Атанас Цветанов Кънчев

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

Участва като Съдружник с 50% в „Сливен Солар“ ООД, ЕИК 201180749; съдружник с 35% в „Гран Крю“ ООД, ЕИК 201542372;

22.1. Сделки с дъщерни дружества

Извършените през годината сделки по продажби с дъщерните дружества, оборотите и неуредените вземания към 31 декември 2016 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2016 хил. лв.	Вземане 2016 хил. лв.	Оборот 2015 хил. лв.	Вземане 2015 хил. лв.
„ЦБА Франчайз“ - ЕООД	Дивиденди	-	22	-	22
„ЦБА Франчайз“ - ЕООД	Продажби	10	11	175	26
„ЦБА Логистика“ - ЕООД	Заеми и лихви	1	9	8	8
„ЦБА Свищов“ – ЕООД	Заеми и лихви	1	16	54	24
„Инспирация ЕООД/ ЦБА Търговия до 07/2016	Заеми и лихви	38	1,327	38	1,289
Инспирация ЕООД/ ЦБА Търговия до 07/2016	Продажби	-	23	-	23
Инспирация ЕООД/ ЦБА Търговия до 07/2016	Цесии	-	3	3	3
„ЦБА Франчайз ЕООД	Цесии	-	10	7	10
Общо			1 421		1 405

Извършените през годината сделки по покупки с дъщерните дружества, оборотите и неуредените задължения към 31 декември 2016 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2016 хил. лв.	Задъл- жение 2016 хил. лв.	Оборот 2015 хил. лв.	Задъл- жение 2015 хил. лв.
„ЦБА Франчайз“ - ЕООД	Заеми и лихви	4	70	4	80
„ЦБА Свищов“ ЕООД	Заеми и лихви	33	993	959	959
„Радомира 2006“ ЕООД	Ваучери	-	3	-	3
„Инспирация ЕООД/ ЦБА Търговия до 07/2016	Покупки	-	2	-	2
„ЦБА Франчайз“ - ЕООД	Ваучери	-	24	-	24
Общо			1,092		1,068

Задължения възникнали с дъщерните дружества /солидарни длъжници по Договор за инвестиционен кредит/ във връзка с изпълнително дело 1039/2015 г. с взыскател Банка ДСК ЕАД.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

Наименование		Оборот		Задъл- жение	
		2016		2015	
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
„Радомира 2006“ ЕООД	Съдлъжни	12	12	-	-
	чество				
„ЦБА Франчайз“ ЕООД	Съдлъжни	5	5	-	-
	чество				
Общо			17		-

Съвета на Директорите на свое заседание от 06.04.2017 г. разгледа горепосочените задължения за съдлъжничество и взе решение да предложи за гласуване на ОСА, сключване на договори за заем с горепосочените дружества, с цел разсрочване на задълженията, възникнали по повод изп. дело № 1039/2015 г..

22.2. Сделки с други дружества под общ контрол

Извършените през годината сделки по продажби с други дружества под общ контрол, оборотите и неуредените вземания към 31 декември 2016 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот		Задъл- жение	
		2016		2015	
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
„ЦБА Пропърти Инвестмънт“ - АД	Продажби	3	-	25	-
Общо			-		-

Извършените сделки по покупки с други дружества под общ контрол, оборотите и неуредените задължения към 31 декември 2016г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот		Задъл- жение	
		2016		2015	
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
„ЦБА Пропърти Инвестмънт“ - АД	Покупки	-	10	-	10
„АБЦ 2006“ ЕООД	Получен				
	Аванс	-	1	-	1
„АБЦ Пропърти Инвестмънт“ ООД	Получен				
	Аванс	-	2	-	2
Общо			13		13

Задължения възникнали с дружества под общ контрол и физически лица /ипотекарни длъжници по Договор за инвестиционен кредит/ във връзка с изпълнително дело 1039/2015 г. с взыскател Банка ДСК ЕАД.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

Наименование		Оборот	Задъл- жение	Оборот	Задъл- жение
		2016	2016	2015	2015
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Симона-К 2001 ООД	Ипотекарен длъжник	111	111	-	-
Красимир Стефанов Гърдев	Ипотекарен длъжник	94	94	-	-
		205		-	

Съвета на Директорите на свое заседание от 06.04.2017 г. разгледа горепосочените задължения за съдлъжничество и взе решение да предложи за гласуване на ОСА, сключване на договори за заем с горепосоченото дружество и лице, с цел разсрочване на задълженията, възникнали по повод изп. дело № 1039/2015 г..

22.3. Възнаграждение на ключов управленски персонал

	Начислено възнаграж- дение 2016	Изплатено възнаграж- дение 2016	Начислено възнаграж- -дение 2015	Изплатено възнаграж- -дение 2015
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Съвет на директорите				
1. Красимир Гърдев	-	-	2	-
2. Надежда Владева	-	-	1	-
3. Атанас Кънчев	1	-	3	-
Всичко	1	-	6	-

Съгласно протокол от 19.12.2016 г. на Съвета на директорите е взето решение да се отпишат задълженията на дружеството към членовете на СД за дължими възнаграждения, както следва: за 2013 г. – общо в размер на 5 хил.лева; за 2014 г. – общо в размер на 31 хил.лева и за 2015 г. – общо в размер на 3 хил.лева.

23. Потенциални задължения

През 2015 г. инвестиционния кредит на дружеството от Банка ДСК ЕАД е обявен за предсрочно изискуем. През месец февруари 2016 г. Банката е образувала изпълнително дело при ЧСИ и е пристъпила към принудително изпълнение. Ръководството на дружеството е предприело спешни мерки за предоговаряне на този кредит, като е предложило различни варианти на Банката за неговото обслужване.

На 30.03.2017 г. Банка ДСК ЕАД изпраща до дружеството уведомително писмо, че относно водените до момента преговори и срещи с цел реструктуриране на кредитите (предсрочно изискуемия кредит и кредит-овърдрафт) към банката, като част от цялостната стратегия на дружеството за реструктуриране на задълженията към кредитни институции, в т. ч. прекратяване на образуваното изпълнително дело, потвърждават интереса си от продължаване на водените до момента преговори с цел намиране на решение да доброволно уреждане на отношенията. Независимо от заявения интерес от страна на Банка ДСК с това писмо, изпълнителното дело за събиране на просрочения инвестиционен кредит

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

на дружеството не е прекратено към датата на съставяне и одобрение на настоящия финансов отчет, тъй като все още не са постигнати финални писмени договорености. Очаква се преговорите да се финализират в срок до 30.05.2017 г. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството е уведомило КФН с вх. № РГ-08-00-2/10.04.2017 г. за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК.

24. Основни рискове, пред които е изправено дружеството

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. Същите са разгледани по-подробно в т.2.6. и т.2.9. 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 групата би могла 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.

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 финансовите 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 погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност, ако това е обосновано. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (търговски вземания, задължения и краткосрочни заеми), поради която може да се приеме, че 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 осреднени пазарни лихвени проценти към датата на баланса.

25. Събития след датата на баланса

На 30.03.2017 г. Банка ДСК ЕАД изпраща до дружеството уведомително писмо, че относно водените до момента преговори и срещи с цел реструктуриране на кредитите (предсрочно изискуемия кредит и кредит-овърдрафт) към банката като част от цялостната стратегия на дружеството за реструктуриране на задълженията към кредитни институции, в т. ч. прекратяване на образуваното изпълнително дело, потвърждават интереса си от продължаване на водените до момента преговори с цел намиране на решение да доброволно уреждане на отношенията. Независимо от заявения интерес от страна на Бака ДСК с това писмо, изпълнителното дело за събиране на просрочения инвестиционен кредит на дружеството не е прекратено към датата на съставяне и одобрение на настоящия финансов отчет, тъй като все още не са постигнати финални писмени договорености. Очаква се това се случи до 30.05.2017 год.

Уникредит Булбанк с писмо от м.03.2017 г. потвърждава интереса си за уреждане, в т.ч. реструктуриране на дълга на дружеството по падежираните на 31.12.2016 г. два банкови

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2016 г.

кредита, но към датата на съставяне и одобрение на този отчет все още преговорите не са финализирани.

Съвета на директорите на дружеството е обсъдило финансово-икономическото състояние на същото и е одобрило на 06.04.2017 г. програма за стабилизация на финансово-икономическото състояние на дружеството. В тази програма е взето предвид уведомително писмо с Изх. №18/04.04.2017 год. от ЦБА Пропърти Инвестмънт АД и предложението от Уникредит Булбанк АД за реструктуриране на кредитите на дружеството към банкови институции. В тази връзка на 10.04.2017 г. ръководството на дружеството е уведомило КФН с вх. № РГ-08-00-2/10.04.2017 г. за постъпило предложение от свързаното лице – ЦБА Пропърти инвестмънт и Уникредит Булбанк АД за уреждане на банковите дългове на дружеството към Уникредит Булбанк АД и Банка ДСК. Дружеството очаква в срок до 30.05.2017 г. да бъдат финализирани договорите с двете банки за погасявяване на дълговете към тях.

26.Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2016 г. (включително сравнителната информация за 2015 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 12.04.2017 г.

Изпълнителен директор:

Атанас Кънчев

Съставител:

Дора Петрова

12.04. 2017 г.

Дебелец

