

ДО  
АКЦИОНЕРИТЕ НА  
"Фонд Мениджър" АД  
ВАРНА

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### Доклад върху индивидуалния финансов отчет

Ние извършихме одит на приложеня финансов отчет на "Фонд Мениджър" АД, включващ баланс към 31 декември 2010 година и отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

### Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

### Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо

дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

#### **Мнение**

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички аспекти на същественост, имущественото и финансово състояние на дружеството към 31 декември 2010 година, както и резултатите от неговата дейност, паричните му потоци и промените в собствения капитал за годината, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

#### **Годишен доклад за дейността съгласно изискванията на чл.33 от Закона за счетоводството**

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността, съгласно чл.33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет към и за годината завършваща на 31 декември 2010 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността на "Фонд Мениджър" АД се носи от ръководството на дружеството.

#### **Регистриран одитор**

**НЕДЬО НЕДЕВ**

28 март 2011 година  
гр. Варна  
ул. "Плиска" № 7



Финансов отчет за годината, приключища на 31.12.2010 г.г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ за 2010 година

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Град / село :	Варна
БУЛСТАТ:	148011769
Наименование на предприятието:	ФОНД МЕНИДЖЪР АД
Седалище и адрес на управление:	Варна, ул.Парчевич № 9
Съставител:	Галина Христова
Ръководител:	Венцислава Даскалова
Дата към която се съставя финансовият отчет /дд.мм.гггг/:	31-Декември-2010
Дата на която е съставен финансовият отчет /дд.мм.гггг/:	22-Февруари-2011

- Съдържание:**
1. Отчет за приходи и разходи
  2. Счетоводен баланс
  3. Отчет за паричния поток
  4. Отчет за собствения капитал
  5. Приложение към годишен финансов отчет
  6. Отчет за управление на дружеството



Ген. Директор: \_\_\_\_\_  
Съставител: \_\_\_\_\_  
Ръководител: \_\_\_\_\_



Член на наблюдателния съвет: \_\_\_\_\_  
Съставител: \_\_\_\_\_

" ФОНД МЕНИДЖЪР " АД , град Варна , ЕИК 14801176 9

Финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2010 г од .

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ за 2010 година

	Приложение №	2 010	2 009
в хил. лв			
<b>Приходи от дейността в т.ч. :</b>	4	<u>10</u>	<u>11</u>
услуги по договор за обслужване		10	11
<b>Приходи от лихви</b>	4	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Разходи за дейността в т. ч. :</b>	4	<u>10</u>	<u>11</u>
Разходи за външни услуги	4	6	7
Разходи за персонал		4	4
		-	-
<b>Финансов резултат</b>	7	<u><u>2</u></u>	<u><u>2</u></u>

Дата на изготвяне : 22.02.2011 год.

Изн. директор:

В. Даскалова

Съставител:

Г. Христова

Регистриран одитор :

Заверен без резерви  
28 март 2011г.

Недьо  
Недев  
Регистриран одитор



**" ФОНД МЕНИДЖЪР " АД , град Варна, ЕИК 148 011 769**  
**Финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2010 год .**

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**

към 31. 12 .2010 година

	Приложение №	2010	2009
В ХИЛ. ЛВ			
<b>АКТИВ</b>			
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Парични средства в брой	3.3	5	3
Парични средства в безсрочни депозити	3.3	49	49
<b>Общо активи</b>		<b>54</b>	<b>52</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Капитал</b>			
Основен капитал	3.4	52	52
Текуща печалба/(загуба)	7	2	
		<b>54</b>	<b>52</b>

Дата на изготвяне : 22.02.2011 год.

**Изн. директор:** В.Даскалова

**Съставител:** Г.Христова

**Регистриран одитор :**

*Забележи без резерв  
28 март 2011г.*

*[Signature]*  
 0145 **Недьо Недев**  
 Регистриран одитор



" ФОНД МЕНИДЖЪР " АД град Варна ЕИК 148011769  
 Финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2010 год.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Приложение № 2 010 2 009

в хил лв

Паричен поток от оперативна дейност

Постъпления от клиенти	10	12
Плащания към доставчици	(6)	(7)
Парични потоци свързани с трудови вознаграждения	(4)	(4)
Приходи от лихви	2	2
<b>Паричен поток от оперативната дейност</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Нетно увеличение на паричните средства

2 3

Парични средства на 1 януари

52 49

Парични средства на 31 декември

54 52

Дата на изготвяне : 22.02.2011 год.

Изм. директор: В. Даскалова

Съставител: Г. Христова



Регистриран одитор :

Завършен БЗ резерви  
 28 март 2011 г.

Недьо Недев  
 0145  
 Регистриран одитор

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2010 година**

	Основен капитал	Записан, невнесен капитал	Натрупани печалби /загуби	Общо собствен капитал
Салдо на 1 януари 2010	50	-	2	52
Други изменения	-	-	-	-
Финансов резултат	-	-	2	2
Салдо на 31 декември 2010	50	-	4	54

Съставител:  
 1. Сметка  
 2. Счетоводен баланс  
 3. Сметка за надлъжен профит  
 4. Сметка за собствен капитал  
 5. Проломки и друг добитък и загуби  
 6. Отчет

Дата на изготвяне : 22.02.2011 год.

Изн. директор: В. Даскалова

Съставител : Г. Христова



Регистриран одитор :

*Завери без резерви  
 28 март 2011 г.*

*[Signature]*  
 0145 Недьо Недев  
 Регистриран одитор

**Приложение към Финансовия отчет  
на „ФОНД МЕНИДЖЪР ” АД към 31.12.2010 год.**

**1. Обща корпоративна информация**

„Фонд Мениджър „ АД е акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело № 609/2006 г. на Варненски окръжен съд и пререгистрирано в Търговски регистър към Агенция по Вписванията с ЕИК 148011769 . Дружеството се представлява от Венцислава Николова Даскалова.

Седалището на „ Фонд Мениджър ” АД е в гр. Варна, ул. „Петър Парчевич” 9, където е и адресът на управление. Основният предмет на дейност на дружеството е свързан с управление на недвижими имоти. То е създадено като обслужващо дружество на „ Премиер фонд „ АДСИЦ , град Варна по смисъла на чл.18 от ЗДСИЦ.

**2. Счетоводна политика**

**2.1 Общи положения**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство . Съгласно Закона за счетоводството считано от 01 януари 2005 година, търговските дружества имат възможност да прилагат международните стандарти за финансови отчети / МСФО / или Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия / НСФОМСП / . Дружеството не покрива законите изисквания за задължително прилагане на МСФО, поради което настоящият финансов отчет е изготвен съгласно изискванията на НСФОМСП .

**2.2. База за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с основното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал. Също така той е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Всички данни за 2010 год. и 2009 год. за представени в хиляди лева .

**2.3. Отчетна валута**

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.



## 2.4 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчетат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Към края на отчетния период дружеството не разполага с чуждестранна валута.

## 2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия / НСФОМСП / изискват от Ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовите отчети и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те се извършват на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

## 2.6 Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този отчет за една предходна година / период /. При необходимост, сравнителните данни са рекласифицирани и/или преизчислени, за да се постигне по-добра съпоставимост с данните за текущата година.

## 3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

### 3.1 Дълготрайни активи

Дълготрайните материални активи се оценяват по цената на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, намалена с размера на начислената амортизация и евентуалната загуба от обезценка. Приетият стойностен праг, под който закупените активи се отчитат като текущ разход, приет в счетоводната политика, е 700.00 лв.

### 3.2. Краткосрочни вземания

Краткосрочните вземания се представят по тяхната очаквана реализуема стойност. На база на преглед на вземанията към края на отчетната година, се извършва преценка за загубите от обезценка и несъбираемост. За настоящия период такава не е извършвана. Дружеството няма краткосрочни вземания за посочения период.

### 3.3. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток включват неблокираните парични средства в брой и по банкови сметки. Към края на годината има парични средства вложени в кредитни институции на тримесечен депозит. Общо всички парични средства се изчисляват на 54 хил лв.

#### 3.4. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност съгласно съдебното решение за регистрацията му. Той е в размер на 50 000 лева разпределен в 50 000 поименни акции с номинална стойност от по 1 лв. всяка. Акционери в дружеството са:

#### 3.4.1. Акционери

##### Акционери :

##### Брой акции :

Аренда ЕООД	21 000
Премиер Фонд АДСИЦ	10 000
Унишип ЕООД	4 500
Експрес Гаранцион ООД	1 000
Пи & Джи АД	500
А – Тренд ЕООД	500
Интерком Груп ООД	500
Физически лица	12 000

-----  
50 000  
=====

### 4. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях. Приходите се формират от възнаграждение по договор за обслужване на дружество със специална инвестиционна цел. Те са в размер на 10 хил лв. Разходите за дейността са консултантски, счетоводни услуги, разходи за възнаграждение за работна заплата на един служител, осигуровки, които съгласно договор са за сметка на дружеството АДСИЦ.

### 5. Изменение в прилаганата счетоводна политика

През годината не са извършвани промени в прилаганата счетоводна политика в сравнение с предходния отчетен период. Счетоводната информация се обработва с програмен счетоводен продукт Бета Счетоводство, разработен от фирма „Брайт Информационни Технологии „ – град Варна.

## 6. Управление на финансовите рискове

### 6.1 Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики.

### 6.2 Лихви по търговски и банкови кредити

За финансиране на стопанската си дейност дружеството не е използвало банкови и търговски кредити.

### 6.3 Кредитни рискове

Дружеството не предоставя и не ползва кредитни периоди.

### 6.4 Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа свободно парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

## 7. Финансов резултат

Отчетен резултат за периода – печалба 2 х лв преди начисляване на данъци. Авансов корпоративен данък няма внесен през годината.

## 8. Данъци върху печалбата

Съгласно българското данъчно законодателство за 2010 год. дружеството дължи корпоративен подоходен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба съгласно данъчните правила на ЗКПО.

## 9. Сделки със свързани лица

Сделките със свързани лица са във връзка с договора за обслужване на създаденото дружество със специална инвестиционна цел. По извършените през годината сделки няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

## 10. Събития след датата на баланса

Между датата на отчета - 31.12.2010 и датата на одобряването му не са настъпили важни събития които да подлежат на оповестяване като коригиращи събития.

Дата: 22.02.2011 год  
Град Варна

Съставител:  
/ Г.Христова

Ръководител:  
/ В. Даскалова



**О Т Ч Е Т**  
за управлението на Фонд Мениджър АД  
за 2010 година

Фонд Мениджър АД е учредено през 2006г. като обслужващо дружество на дружество със специална инвестиционна цел - Премиер Фонд АДСИЦ. Дружеството е регистрирано с Решение 1245 от 17.02.2006г. на ВОС.

Предметът на дейност на Фонд Мениджър АД включва обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти в най-добър интерес на дружеството със специална инвестиционна цел, с грижата на добрия търговец. Дейността е подчинена на изискванията на закона и при съобразяване с устава на Премиер Фонд. Обхватът на дейността е ограничен в рамките на лиценза на Премиер Фонд и клаузите на договора за обслужване и включва извършването на всички необходими подготвителни действия по придобиването, продажбата на имоти, отдаването им под наем, организирането на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности. Задължение на Фонд Мениджър АД е и предоставянето на текуща информация под формата на ежемесечни отчети относно изпълнението на дейностите по управлението на всеки един от обслужваните имоти.

Към 31 декември 2010г. записаният основен капитал е в размер на 50000 лв., като съгласно устава, през 2008г. е внесена пълната стойност на всички записани акции. Учредители са учредителите на Премиер Фонд АДСИЦ, като специализацията и пазарните им възможности определят желанието и възможностите им активно да работят в интерес на Премиер Фонд АДСИЦ.

Приходите на дружеството се формират от възнаграждение по договора за обслужване на Премиер Фонд АДСИЦ и от лихви. Разходите са формирани от плащания за консултантски, счетоводни услуги, наеми и др., които са за сметка на дружеството със специална инвестиционна цел, както и разходи за заплати и осигуровки. Лекият превес на приходите над разходите формира печалба за отчетния период от 1 735,43 лв. Причина за ниската ефективност е забавянето на реализацията на инвестиционните проекти на Премиер Фонд АДСИЦ, поради неблагоприятната финансова ситуация към момента, както и поради бавните административни процедури.

Към настоящия момент, инвестицията за изграждане на вилно селище в гр.Априлци от 18 еднофамилни къщи все още не е достигнала до етапа на строителните работи. Работи се по проектирането и съгласуването на проектите със съответните инстанции, но СД на Премиер Фонд АДСИЦ за момента изчаква по-благоприятна пазарна среда и не предвижда старт на строителните работи през 2011 година. Като се отчитат побавните темпове на развитие на проекта, дружеството е насочило усилията си към реализацията на друг проект на Премиер Фонд АДСИЦ

– изграждане на жилищна сграда срещу обезщетение в К.К. "Св.Св. Константин и Елена" в гр.Варна. В момента процедурите по издаване на разрешенията за строеж са в заключителен етап и се планира начало на строителните работи за есента на 2011 година. Считаме, че развитието на Фонд Мениджър АД като обслужващо дружество на Премиер Фонд АДСИЦ е в пряка зависимост от възможностите и специализацията както на членовете на съвета на директорите, така и на акционерите си.

Очакванията за 2011 година са за стартиране на строителните работи по проекта на Премиер фонд АДСИЦ в К.К.Св.Св.Константин и Елена.

Изисквана информация по Търговския закон:

- дружеството не е придобивало собствени акции през 2010 година
- през 2010 година членовете на СД не са получавали възнаграждения
- през 2010 година членовете на СД не са извършвали сделки с акции на дружеството
- членовете на СД не притежават допълнителни права върху акции или други финансови инструменти, емитирани от дружеството
- участието на членовете на СД в други дружества е приложено като отделна справка към годишния отчет
- няма сключвани договори между дружеството и членове на СД или свързани с тях лица.

Допълнително изисквана информация:

- не са настъпвали важни събития, касаещи дружеството след края на финансовата 2010 година до изготвянето на годишния финансов отчет
- дружеството няма регистрирани клонове
- дружеството не извършва развойна и научно-изследователска дейност
- дружеството не използва финансови инструменти за управление на потенциални рискове относно финансовата стабилност.

23 март 2011 година

Изп. Директор

