БСР ВАРНА АД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

БСР ВАРНА АД
СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Одиторски доклад	
Годишен доклад за дейността	1
Счетоводен баланс	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Приложения към финансовия отчет	7-29

Доклад на независимия одитор

До акционерите на "БСР Варна" АД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "БСР Варна" АД („Дружеството"), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2014 г. и отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал, 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

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

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 отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на 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 на финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на "БСР Варна" АД към 31 декември 2014 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на приложение 1 Б от финансовия отчет, където е показано, че към 31 декември 2014 г. вписаният капитал (основният капитал) на Дружеството надхвърля чистата стойност на имуществото (собствения капитал), което не е в съответствие с Търговския закон, който изисква в такъв случай акционерите да предприемат определени действия. В противен случай, регистрацията на Дружеството може да бъде прекратена от съда. Нашето мнение не е квалифицирано по тези въпроси.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността, изложен от стр. 1 до стр. 2, е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 г.

Боряна Димова
Регистриран одитор

Щефан Вайблен
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

23 март 2015 г.
гр. София

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД
София
Рег. №085

БСР ВАРНА АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

Ръководството на БСР Варна АД (Дружеството) представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към и за годината приключваща на 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), така, както са приети за прилагане от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

I.ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2014 г.

БСР Варна АД (Дружеството) е регистрирано през 2007 год. съгласно разпоредбите на Търговския закон на Република България. Акционери в дружеството са:

- ЕДР Холдинг БВ – холандска компания притежаваща 97,64 % от акциите в БСР Варна АД
- Рали РУ Холдингс – израелска компания притежаваща 2,36% от акциите в БСР Варна АД

БСР Варна е проектна компания създадена с цел реализиране на инвестиционния проект „Варна Едно" ('Varna one'). Проектът „Варна Едно" предвижда построяването на комплекси от сгради с различно предназначение. Проектът се планира да бъде реализиран върху терен от 74,400 кв.м. намиращ се в гр. Варна, България. Теренът е придобит през 2007 г. за стойност от приблизително 39,000,000 евро.

Придобиването е частично финансирано от Райфайзенбанк България с инвестиционен кредит от 18,000,000 евро. Към 31 декември 2014 г. задължението към Райфайзенбанк България е 4.500,000 евро.

През 2009 г. оперативните дейности бяха спрени и се реши проекта временно да бъде замразен. Ръководството на Дружеството внимателно наблюдава протичащите процеси на местния български пазар на недвижими имоти.

Към 31 декември 2014 г. основният капитал на дружеството се притежава от и е разпределен по следния начин:
ЕДР Холдинг БВ – 30,614,000 броя акции – 30,614,000 лв. или 97.64% от основния капитал;
Рали РУ Холдингс – 741,000 броя акции – 741,000 лв. или 2,36% от основния капитал
Записаните и емитирани акции са изцяло платени с парични вноски.

Към 31 декември 2013 г. основният капитал на дружеството се притежава от и е разпределен по следния начин:
ЕДР Холдинг БВ – 4.199,000 броя акции – 4,199,000 лв. или 85% от основния капитал;
Рали РУ Холдингс – 741,000 броя акции – 741.000 лв. или 15% от основния капитал
Записаните и емитирани акции са изцяло платени с парични вноски.

Към 31 декември 2014 г. Съветът на директорите на Дружеството се състои от Рон Хаим Бен Йосеф, Лазар Илиев Гешев и Диана Илиева Илиева.

Рон Хаим Бен Йосеф участва в следните дружества:

Инвестиционна Група България ООД – Управител;
Квантум Пропъртис ООД – Управител;
Парк Уест ООД – Управител;
Сити Риълти ООД – Управител;
БСР София АД – член на Съвета на директорите;
Камор и Техником Дивелпмънт АД – член на съвета на директорите;
Роговин България ЕАД - член на Съвета на директорите;

I.ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2014 г. (продължение)
Венчър България АД - член на Съвета на директорите;
Хоум Пропъртис ООД – управител

и притежава повече от 25 % следните дружества Сити Риълти ООД, Радама ООД и Квантум Пропъртис ООД.

Лазар Илиев Гешев участва като управител в Архиакт ООД, Актикум ООД и Ентек БГ ЕООД и като изпълнителен директор в БСР София АД.

Диана Илиева Илиева участва в следните дружества като:
БСР София АД - член на Съвета на директорите;
Пловдив Ритейл Сентър АД - член на Съвета на директорите;
Екохолд АД - член на Съвета на директорите
Камор и Техником Дивелъпмънт АД - член на Съвета на директорите

и като собственик с повече от 25% от капитала в следните дружества – Лингвис ООД, Бендекс Консулт ООД и М и А Мениджмънт Сървисис ООД.

II. ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2015 г.

Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава и анализира текущото състояние на пазара на недвижими имоти, за да може да вземе решение за най-доброто реализиране на земята.

III. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2014 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Към 31 декември 2014 г. Съветът на директорите на Дружеството се състои от Рон Хаим Бен Йосеф, Лазар Илиев Гешев и Диана Илиева Илиева.

По нареждане на Съвета на директорите:

Лазар Илиев Гешев

Директор
12 февруари 2015 г.

БСР Варна АД София Sofia BSR Varna AD

Диана Илиева Илиева

Директор

БСР ВАРНА АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	Към 31 декември 2014 г.	2013 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	18,654	18,211
Имоти, машини и съоръжения	4	2	4
Общо нетекущи активи		**18,656**	**18,215**
Текущи активи			
Блокирани парични средства		-	71
Търговски и други вземания	6	22	27
Парични средства и парични еквиваленти	7	61	80
Общо текущи активи		**83**	**178**
Общо активи		**18,739**	**18,393**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	8	31,355	4,940
Резерви	8	39,976	39,976
Натрупана загуба		(90,844)	(90,319)
Общо собствен капитал		**(19,513)**	**(45,403)**
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	10	8,864	-
Общо нетекущи пасиви		**8,864**	**-**
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	9	27	97
Банкови заеми	10	-	35,248
Заеми от свързани лица	10,14	29,361	28,451
Общо текущи пасиви		**29,388**	**63,796**
Общо собствен капитал и пасиви		**18,739**	**18,393**

Финансовият отчет на страници 3-29 е одобрен на 12 февруари 2015 г. и подписан както следва:

Лазар Илиев Гешев
Директор
12 февруари 2015 г.

Диана Илиева Илиева
Директор
12 февруари 2015 г.

Момчил Георгиев
Изготвил
12 февруари 2015 г.

Боряна Димова
Регистриран одитор
23.03.2015 г.

Щефан Вайблен
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД
23.03.2015 г.

Приложенията на страница 7 – 29 са неразделна част от финансовия отчет

БСР ВАРНА АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	Годината, приключваща на 31 декември 2014 г.	2013 г.
Административни разходи	11	(221)	(319)
Амортизация	4	(2)	(2)
Обръщане на обезценка/(обезценка)	5	443	(34,252)
Загуба от основна дейност		**220**	**(34,573)**
Финансови приходи	12	-	-
Финансови разходи	12	(745)	(1,655)
Финансови разходи, нетно		**(745)**	**(1,655)**
Загуба преди данъци		**(525)**	**(36,228)**
Разход за данък	13	-	-
Загуба за годината		**(525)**	**(36,228)**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		**(525)**	**(36,228)**

Финансовият отчет на страници 3-29 е одобрен на 12 февруари 2015 г. и подписан както следва:

Лазар Илиев Гешев
Директор
12 февруари 2015 г.

Диана Илиева Илиева
Директор
12 февруари 2015 г.

Момчил Георгиев
Изготвил
12 февруари 2015 г.

Боряна Димова
Регистриран одитор
23.03.2015 г.

Шефан Вайблен
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД
23.03.2015 г.

Приложенията на страница 7 – 29 са неразделна част от финансовия отчет

БСР ВАРНА АД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

(всички суми са в хиляди левове)

	Прил.	Основен капитал	Резерви	Натрупана загуба	Общо
1 януари 2013 г.	**8**	**4,940**	**39,976**	**(54,091)**	**(9,175)**
Всеобхватен доход					
Загуба за годината		-	-	(36,228)	**(36,228)**
Друг всеобхватен доход		-	-	-	-
Общ всеобхватен доход		-	-	(36,228)	**(36,228)**
31 декември 2013 г.		**4,940**	**39,976**	**(90,319)**	**(45,403)**
1 януари 2014 г.	**8**	**4,940**	**39,976**	**(90,319)**	**(45,403)**
Операции със собствениците					
Увеличение на капитала	8	26,415	-	-	26,415
Общо операции със собствениците		**26,415**	-	-	**26,415**
Всеобхватен доход					
Загуба за годината				(525)	**(525)**
Друг всеобхватен доход				-	-
Общ всеобхватен доход		-	-	**(525)**	**(525)**
31 декември 2014 г.	**8**	**31,355**	**39,976**	**(90,844)**	**(19,513)**

Финансовият отчет на страници 3-29 е одобрен на 12 февруари 2015 г. и подписан както следва:

Лазар Илиев Гешев
Директор
12 февруари 2015 г.

Диана Илиева Илиева
Директор
12 февруари 2015 г.

Момчил Георгиев
Изготвил
12 февруари 2015 г.

Боряна Димова
Регистриран одитор
23.03.2015 г.

Щефан Вайблен
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД
23.03.2015 г.

Приложенията на страница 7 – 29 са неразделна част от финансовия отчет

БСР ВАРНА АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

(всички суми са в хиляди левове)

	Прил.	Годината приключваща на 31 декември 2014 г.	2013 г.
Парични потоци от оперативна дейност			
Загуба преди данъци		(525)	(36,228)
Корекции за:			
Разходи за лихви	12	745	1,655
Обезценка	5	(443)	34,252
Амортизация	4	2	2
Парични потоци от дейността преди промените в оборотния капитал		**(221)**	**(319)**
Намаление в търговски и други вземания		5	2
(Намаление)/увеличение в търговски и други задължения		(70)	75
Парични потоци от дейността		**(283)**	**(242)**
Платени лихви		-	(972)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**(286)**	**(1,214)**
Парични потоци от финансова дейност			
Блокирани парични средства		71	-
Постъпления от нетекущи заеми от свързани лица		196	1,210
Нетни парични потоци от финансова дейност		**267**	**1,210**
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		**(19)**	**(4)**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		80	84
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	7	**61**	**80**

Финансовият отчет на страници 3-29 е одобрен на 12 февруари 2015 г. и подписан както следва:

БСР Варна АД София Sofia

Лазар Илиев Гешев
Директор
12 февруари 2015 г.

Диана Илиева Илиева
Директор
12 февруари 2015 г.

Момчил Георгиев
Изготвил
12 февруари 2015 г.

Боряна Димова
Регистриран одитор
23.03.2015г.

Специализирано одиторско предприятие "ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД София Рег. №085

Щефан Вайблен
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД
23.03.2015г.

Приложенията на страница 7 – 29 са неразделна част от финансовия отчет

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика

Обща информация за Дружеството

БСР Варна АД ("БСР Варна" или "Дружеството") е регистрирано в България в Търговския регистър при Софийския градски съд, с фирмено дело 5121 от 2007 г. Седалището на Дружеството е гр. София, район Триадица, ул. Хан Аспарух №53, ет.1. От месец май 2008 г. Дружеството е регистрирано в Агенцията по вписванията към Министерството на Правосъдието с Единен Идентификационен Код 175264463.

Акционерната структура на Дружеството е показана в Приложение 8. Основната дейност на Дружеството е сделки с недвижими имоти, строителство на недвижими имоти с цел продажба и отдаване под наем и предприемаческа дейност. През 2007 г. Дружеството придоби терен в гр. Варна, където е планирано строителството на комплекси от сгради с жилищно, офис и търговско предназначение.

От 1 юни 2009 г. ръководството на Дружеството, вземайки предвид състоянието на пазара на недвижимите имоти, реши временно да преустанови оперативните дейности и да замрази началото на проекта. През 2012 г. ръководството на Дружеството взе решение проектът да бъде прекратен.

Счетоводна политика

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвянето на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

А База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен при спазване на принципа на историческата цена и принципа на действащото предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да съществува в обозримо бъдеще. Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството на Дружеството да извършва счетоводни приблизителни оценки и преценки. При прилагането на счетоводната политика на Дружеството, ръководството използва собствената си преценка.

Финансовият отчет е представен в хиляди лева и всички стойности са закръглени до най-близкото число в хиляди, освен ако не е посочено друго.

(а) Нови и изменени стандарти приети от Дружеството:

Следните стандарти са приети от Дружеството за първи път за финансовата година, започваща на или след 1 януари 2014 г.

Изменение на МСС 32, "Финансови инструменти: Представяне" за нетиране на финансовите активи и пасиви. Това изменение пояснява, че правото на нетиране не трябва да зависи от бъдещо събитие. Също така, нетирането трябва да бъде юридически приложимо за всички контрагенти в нормалния ход на бизнес дейността, както и в случай на неизпълнение на правно задължение, несъстоятелност или фалит. Изменението също така разглежда механизмите за уреждане. Изменението не оказа значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

А База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(а) Нови и изменени стандарти приети от Дружеството (продължение)

Изменения на МСС 36 "Обезценка на активи", по отношение оповестяванията на възстановимата стойност на нефинансови активи. Това изменение премахва определени оповестявания на възстановимата стойност на единиците генериращи парични потоци, които бяха включени в МСС 36 с издаването на МСФО 13. Изменението не оказа значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменение на МСС 39, "Финансови инструменти: признаване и оценяване" за новация на деривати и продължаването на отчитане на хеджирането. Това изменение се отнася до законодателни промени при извънборсови деривативи и установяването на централизирани контрагенти. Съгласно МСС 39 новация на деривати към централизирани контрагенти ще доведе до прекратяване на отчитане на хеджирането. Изменението предоставя освобождаване от изискването за преустановяване отчитането на хеджирането, когато новация на хеджиращ инструмент отговаря на определени критерии. Изменението не оказа значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" се основава на вече съществуващите принципи като идентифицира на понятието за контрол като определящ фактор за това дали едно предприятие трябва да бъде включено в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка. Стандартът дава допълнителни насоки за определянето на контрол, когато е това е трудно да се прецени. Стандартът няма значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 11 „Съвместни дейности" се фокусира върху правата и задълженията на страните по съвместната дейност, а не неговата правна форма. Има два типа съвместни дейности: съвместни операции и съвместни предприятия. Съвместни операции възникват, когато инвеститорите имат права върху активите и задължения за пасивите на съвместната дейност. Участниците в съвместната операция отчитат техния дял в активите, пасивите, приходите и разходите. Съвместни предприятия възникват, когато инвеститорите имат права върху нетните активи на съвместната дейност; съвместните предприятия се отчитат по метода на собствения капитал. Пропорционално консолидиране на съвместни предприятия вече не е разрешено. Стандартът няма значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 12 "Оповестяване на дялови участия в други предприятия", включва изискванията за оповестяване на всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни дейности, асоциирани предприятия, структурирани предприятия и други задбалансови инвестиции. Стандартът няма значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Други стандарти, изменения и тълкувания, които са в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г. не са от съществено значение за Дружеството

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

А База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(б) Нови стандарти и тълкувания, които все още не са приети

Редица нови стандарти и изменения на стандарти и тълкувания са в сила за годишни периоди, започващи след 1 януари 2014 г. и не са приложени при изготвянето на този финансов отчет. Очаква се тези нови стандарти и изменения да нямат значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството с изключение на изброените по-долу:

КРМСФО 21, "Налози", определя счетоводното третиране на задължение за плащане на налози в случай, че задължението е в обхвата на МСС 37 "Провизии". Разяснението разглежда, какво може да бъде задължаващото събитие, което поражда задължението за плащане на налог и кога то трябва да бъде признато. Дружеството в момента няма значителни налози така че въздействието върху Дружеството не е съществено. Разяснението беше одобрено за използване в ЕС на 13 юни 2014 г.

МСФО 9 "Финансови инструменти" се отнася до класифицирането, оценката и признаването на финансови активи и финансови пасиви. Пълната версия на МСФО 9 беше издадена през юли 2014 г. Той заменя указанията, изложени в МСС 39, което се отнася до класификацията и оценката на финансови инструменти. МСФО 9 запазва, но опростява смесения модел на оценяване и създава три основни категории за оценка на финансови активи: по амортизирана стойност, справедлива стойност през друг всеобхватен доход и по справедлива стойност през отчета за дохода. Основата на класификацията зависи от бизнес модела на предприятието и на характеристиките на договорените парични потоци на финансовия актив. Изисква се инвестициите в капиталови инструменти да бъдат оценени по справедлива стойност през печалба или загуба или неотменяемо да изберат в началото при първоначално признаване да представят промените в справедливата стойност в друг всеобхватен доход без да минават през отчета за дохода впоследствие. Въвежда се нов модел на очакваните кредитни загуби, който замества модела на възникналите загуби от обезценка, използван в МСС 39. При финансовите пасиви, няма промени в класификацията и оценката, с изключение на признаването на промените в собствения кредитен риск в друг всеобхватен доход, за пасиви, отчитани по справедлива стойност чрез печалба или загуба. МСФО 9 облекчава изискванията за ефективността на хеджирането, като премахва стриктните тестовете за ефективност на хеджирането. Изисква се да има икономическа зависимост между хеджираната позиция и хеджиращия инструмент както и "съотношението на хеджирането" да бъде същото като това, което ръководството използва за целите на управление на риска. Подробна документация все още се изисква, но е различна от тази, която в момента се очаква да се изготвя съгласно МСС 39. Стандартът е в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Той все още не е одобрен за използване в ЕС и по-ранно приложение е непозволено в ЕС. Все още предстои на Дружеството да оцени цялостното въздействие на МСФО 9.

МСФО 15, "Приходи от договори с клиенти" се занимава с признаване на приходите и установява принципите за отчитане на полезна информация за потребителите на финансови отчети, относно характера, размера, графика и несигурността на приходите и паричните потоци, произтичащи от договори на дружеството с клиенти. Приходите се признават, когато клиент получава контрол над стока или услуга, и по този начин има възможността да определя използването и да получава ползи от стоката или услугата. Стандартът заменя МСС 18 "Приходи" и МСС 11 "Договори за строителство" и свързаните с тях тълкувания. Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., но все още не е одобрен за използване в ЕС и по-ранно приложение е непозволено в ЕС. Дружеството оценява въздействието на МСФО 15.

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

А База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(б) Нови стандарти и тълкувания, които все още не са приети (продължение)

Няма други МСФО или КРМСФО тълкувания, които все още не са в сила, за които би се очаквало да имат съществено влияние върху Дружеството.

Б Принцип на действащото предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да съществува в обозримо бъдеще.

Дружеството е на загуба през 2014 г. (525 хил. лв.) и през 2013 г. (36,228 хил. лв.).

Към 31 декември 2014 г. текущите задължения на Дружеството надхвърлят текущите му активи с 29,305 хил.лв. (към 31 декември 2013 г. текущите активи на Дружеството надхвърлят текущите му задължения с 63,618 хил.лв.).

Към 31 декември 2014 г. основният капитал на Дружеството надхвърля собствения капитал с 50,868 хил. лева (към 31 декември 2013 г.: 50,343 хил. лева).

Според чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон, вписаният капитал (основният капитал) на Дружеството не трябва да надхвърля чистата стойност на имуществото (собствения капитал). В такъв случай акционерите трябва да вземат решение за намаляване на капитала, за преструктуриране или ликвидация на Дружеството. В противен случай, регистрацията на Дружеството може да бъде прекратена от съда.

Към датата на одобряване на приложените финансови отчети, акционерите не са взели решение за преструктуриране, ликвидация или намаляване на регистрирания основен капитал.
На 27.02.2014 г., с ефективна дата 01.01.2014 г., Дружеството и РайфайзенБанк България промениха условията по заема, както е посочено в бележка 10.

От регистрирането на Дружеството акционерите оказват финансова подкрепа, за да може Дружеството да продължи да оперира. Съществуването на Дружеството като действащо предприятие и способността му да покрие задълженията си в голяма степен зависят от подкрепата на собствениците. Дружеството е получило писма за подкрепа от своите акционери, с които те потвърждават, че те ще осигуряват финансиране и пълна подкрепа на Дружеството, за да продължи дейността си поне до 31 декември 2015 г.

Ако акционерите не предоставят финансовата подкрепа на БСР Варна АД и принципът на действащото предприятие стане неприложим, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност. Стойностите могат да се различават значително спрямо тези представени в този финансов отчет изготвен на базата на действащото предприятие.

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

В Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи във финансовия отчет на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството извършва дейността си ("функционална валута"). Функционалната валута на Дружеството е български лев (лв.). Валутата на представяне, използвана в този финансов отчет е лева и всички суми са представени в хил. лева.
Финансовият отчет е представен в хиляди лева.

Считано от 1997 год., българският лев е с фиксиран обменен курс към германската марка, а впоследствие към еврото. Централният фиксиран курс е 1.95583 лв. за 1 евро.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за деня на сделката. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в печалбата или загубата.
Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на баланса.

Значими валутни курсове:

	31 декември 2014 г.	31 декември 2013 г.
	лева	лева
1 щатски долар се равнява на	1.60841	1.41902
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

Г Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машини и съоръжения са представени по цена на придобиване намалена с начислените амортизации и обезценки (ако има такива). Цената на придобиване включва всички разходи, които са пряко свързани с придобиването и въвеждането в експлоатация на активите. Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната му стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата за периода през който са възникнали.
Земята и активите в процес на изграждане не се амортизират. Разходите за придобиване активите в процес на изграждане не се амортизират, защото все още не са готови за употреба. Амортизацията на активите започва от деня, в който те са готови за употреба. Амортизацията на останалите машини и съоръжения се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху очаквания полезен живот на активите, както следва:

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

Г Имоти, машини и съоръжения (продължение)

- Рекламни съоръжения – 6 години
- Автомобили – 4 години
- Компютри и софтуер - 4 години
- Офис мебели и други - 3 години

Д Нематериални дълготрайни активи (НДА)

Нематериалните дълготрайни активи представляват специализиран софтуер. НДА не се преоценяват. НДА се амортизират по линеен метод за 4 години. Остатъчната балансова стойност на НДА се проверяват и актуализират, в случай че е необходимо, към датата на всеки финансов отчет. При необходимост се начислява провизия за обезценка, базирана на годишния тест за обезценка.

Е Обезценка на нефинансови активи

Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на актива надхвърля възстановимата му стойност.

Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност. намалена с разходите за продажбата и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, с цел преглед за индикации за обезценка, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансови активи, различни от положителна репутация, които подлежат на обезценка, се преглеждат за възможността за възстановяване на обезценката към всяка отчетна дата.

Ж Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и заеми и вземания. Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството определя класификацията на финансовите си активи в момента на първоначалното им признаване и преглежда тяхната класификация към всяка отчетна дата.

(а) Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата са финансови активи държани за търгуване. Финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел да бъде продаден в краткосрочен план. Активите в тази категория се класифицират като текущи активи.
За целите на този финансов отчет текущи са активите с падеж до 12 месеца. Дружеството не притежава такива финансови активи за 2014 г. и 2013 г.

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

Ж Финансови активи (продължение)

(б) Заеми и вземания

Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. Те са включени в текущи активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като нетекущи активи. Заемите и вземанията се включват в категорията на търговски и други вземания и пари и парични еквиваленти и блокирани парични средства.
Заемите и вземанията се отчитат по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

З Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Стойността на придобиване на материалните запаси включва покупната стойност на терена, разходи за проучване и проектиране, материали, разходи за труд, други съотносими разходи, както и разходи по заеми, поради значителния период от време необходим за привеждането на актива в състояние за продажба.
Нетната реализируема стойност е определената продажна цена в хода на обичайната дейност, намалена с разходите за завършване на активите и разходите за продажба.

И Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти представляват предимно земи и сгради, държани за получаване на приход от наем в дългосрочен период, които не се използват от Дружеството.

Инвестиционните имоти се отчитат по историческа стойност, намалена със загубите от обезценка. Историческата цена включва всички разходи, които са пряко свързани с придобиването и въвеждането в експлоатация на активите.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена.

Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в печалбата или загубата за периода, в който са извършени.
Земята не се амортизира. Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат, и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на финансовия отчет.

Балансовата стойност на актива се намалява незабавно до възстановимата му стойност в случаите, когато балансовата стойност на актива е по-голяма от неговата очаквана възстановима стойност.

Справедлива стойност на инвестиционните имоти за целите на оповестяването се актуализира към края на всеки отчетен период. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е тази цена, за която имотите могат да бъдат продадени между добре осведомени и желаещи да извършат това страни в справедлива сделка, като „желаещ продавач" не е притиснат продавач, който би продал на каквато и да е цена.

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

И Инвестиционни имоти (продължение)

Най-добрата индикация за справедливата цена на инвестиционните имоти е текущата цена на активен пазар. В случай, че липсва информация за текущите цени на активен пазар Дружеството взема предвид информация от различни източници, в т.ч.:
а) текущите цени на активен пазар на имоти с различен характер, условия или местоположение, коригирани с цел да отразят тези разлики
б) актуалните цени на същия имот на по-малко активен пазар, коригирани с цел да отразяват промените в икономическите условия, появили се след датата на транзакцията.

Й Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност (определена на метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална обезценка. Обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по вземането. Обезценените вземания се отписват, когато са оценени като несъбираеми.

Ако в последващ период сумата на загубата от обезценка намалее и това намаление може да бъде обективно свързано със събитие, настъпило след като обезценката е призната, признатата загуба от обезценка се възстановява, до толкова, че балансовата стойност на актива да не надвишава амортизираната му стойност към датата на възстановяване. Всяко последващо възстановяване на загуба от обезценка се признава в печалбата или загубата.

К Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити и други високо ликвидни текущи инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко. Паричните средства и паричните еквиваленти се отчитат по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективния лихвен процент.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити, други високо ликвидни текущи инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, както и банкови овърдрафти.

В счетоводния баланс овърдрафтите се включват като текущо задължение в категорията на текущите заеми.

Л Основен капитал

Издадените обикновени акции са оповестени като основен капитал. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

М Търговски задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива стойност, а в последствие по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

Н Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизирана стойност; всяка разлика между получените плащания (намалени с разходите по извършването на транзакцията) и стойността на заема се признава в печалбата или загубата през периода на заемите, като се използва методът на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като текущи задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

Заемите, опростени от акционерите се признават в собствения капитал като вноска от акционерите.

Разходите по заеми направени във връзка с или изграждане на разграничим актив се признават с стойността на актива за периода от време необходим, за пълното привеждане на актива в състояние за продажба или употреба.

Разходите за лихви, които не могат да се отнесат директно към придобиване, изграждане или производството на актив се признават като текущ разход в печалбата или загубата.

О Отсрочени данъци

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовия отчет. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки (и нормативна уредба), действащи към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават в степента, в която е вероятно наличието на бъдеща облагаема печалба, така че данъчните временни разлики да бъдат използвани.

П Задължения по пенсионно осигуряване

Дружеството не управлява задължителни или доброволни пенсионни фондове. Изплащането на пенсии остава задължение на Националния Осигурителен Институт. Дружеството плаща данък върху дохода на физически лица, вноски за социално и здравно осигуряване, както и за „Универсален пенсионен фонд", съгласно действащата в страната нормативна уредба. Разходите за пенсионно осигуряване се признават в печалбата или загубата за периода, за който се отнасят.

Р Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития; когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението; и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

1 Обобщение на дейността и прилаганата счетоводна политика (продължение)

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Провизиите се определят по сегашната стойност на очакваните разходи за уреждане на задължението, като се използва ставка преди данъчно облагане, която отразява оценката на текущото състояние на пазара на стойността на парите във времето и специфичните за задължението рискове. Увеличението на провизията в резултат на времето се признава като разход за лихва.

С Признаване на приходите

Приходи от лихви
Приходите от лихви се признават при начисляване пропорционално във времето, като се използва методът на ефективната лихва (лихвеният процент при който се дисконтират очакваните бъдещи входящи парични потоци, за периода до падежа на финасовия инструмент до балансовата стойност на финансовия актив).

2 Управление на финансовия риск

Влияние на глобалната финансова и икономическа криза

Продължаващата глобална финансова и икономическа криза, която започна в средата на 2008 г. доведе до, освен всичко друго, и до по-ниска ликвидност в банковия сектор, а в същото време и до по-високи лихвени проценти на междубанковите заеми и много голяма променливост на фондовите пазари. Несигурността на световните финансови пазари доведе до несъстоятелност и фалит на банки и в същото време до спасяването на банки със средства на държавните бюджети в САЩ, Западна Европа, Русия и др. Всъщност степента на влияние на финансовата криза се оказа невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните защитни мерки.

Ръководството не е в състояние да прецени пълноценно последствията върху финансовото състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички мерки за поддържане на стабилността и развитие на бизнеса на Дружеството в настоящата обстановка.

Влияние върху ликвидността

Глобалната криза може да повлияе върху способността на Дружеството да получи нови заеми и рефинансира съществуващи такива при срокове и условия подобни на тези от близкото минало. Заемите на дружеството по своята същност за дългосрочни и се очаква пазарните условия да се подобрят преди да падежират.

Влияние върху клиентите

Клиентите на Дружеството може да бъдат повлияни от по-ниската ликвидност, която от своя страна би могла да окаже влияние върху тяхната способност да изплатят дълговете си. Влошените оперативни условия за клиентите могат да повлияят и върху прогнозите за паричните потоци на ръководството и оценката на обезценката на финансовите и нефинансовите активи.

2 Управление на финансовия риск (продължение)

Влияние върху клиентите (продължение)

Доколкото подобна информация е налична, ръководството е отразило актуализираните преценки за очакваните бъдещи парични потоци в своите оценки за обезценяване.

Справедлива стойност на инвестиционния имот

Пазарът в страната за много видове недвижими имоти е засегнат от скорошната нестабилност на световните финансови пазари. Поради тази причина справедливата стойност на инвестиционния имот, определен за целите на оповестяване в съответствие с МСС 40 „Инвестиционни имоти" е актуализиран, за да отразява пазарните условия към датата на отчитане.

Фактори на финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск и лихвен риск за бъдещите парични потоци в резултат на промяната на пазарната лихва), кредитен риск и ликвиден риск. Вниманието на ръководството на Дружеството е насочено към управление на риска и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството.

(а) Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството оперира в Република България и не е изложено на валутен риск, тъй като повечето транзакции в чуждестранна валута са деноминирани в евро. Към момента българският лев е фиксиран към курса на еврото. Ръководството на Дружеството наблюдава внимателно развитието на валутните пазари в страната и Европа. Обменният курс BGN/EUR е фиксиран със закона за Българската Народна Банка, от 1 юли 1997 г. По тази причина промяната в този валутен курс е с висока степен на предсказуемост. Анализ на чувствителността към валутния риск не е представен, тъй като валутният риск е минимален.

Лихвен риск

Лихвеният риск на Дружеството произтича от неговите заеми. Заемите са дадени при променливи лихвени проценти. Дружеството анализира излагането на лихвен процент на динамична основа и се справя със свързания риск.

Ако към 31 декември 2014 г. лихвеният процент е с 200 пункта по-висок/по-нисък, (2013 г.: 200 пункта по-висок/по-нисък) при равни други условия, общо загубата за годината щеше да бъде 704 хил. лева (2013 г.: 720 лева) по-висока/по-ниска.

(б) Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от паричните средства и парични еквиваленти. Паричните средства се намират в една банка.
В таблицата по-долу е представена максималната кредитна експозиция към датата на баланса:

2 Управление на финансовия риск (продължение)

Фактори на финансовия риск (продължение)

(б) Кредитен риск (продължение)

	31 декември 2014 г. Баланс	31 декември 2013 г. Баланс
Блокирани средства като обезпечение по краткосрочен заем – кредитен рейтинг Baa (Moody's)	-	71
Парични средства в разплащателни сметки - кредитен рейтинг Baa (Moody's)	61	80
	61	**151**

(в) Ликвиден риск

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащия период от счетоводния баланс към падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци.

Към 31 декември 2014 г.	**Под 1 година**	**Между 1 и 2 години**	**Между 2 и 5 години**	**Над 5 години**
Заеми	29,361	-	8,864	-
Търговски и други задължения	27	-	-	-
	29,388	**-**	**8,864**	**-**

Към 31 декември 2013 г.	**Под 1 година**	**Между 1 и 2 години**	**Между 2 и 5 години**	**Над 5 години**
Заеми	64,019	-	-	-
Търговски и други задължения	23	-	-	-
	64,042	**-**	**-**	**-**

Договорените плащания по получените заеми са деноминирани в EUR. Към момента обменният курс BGN/EUR е фиксиран.

(г)Оценка на справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.
Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Когато Дружеството използва наличната пазарна информация за определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти, тази информация може да се различава от реализуемата стойност.
В таблицата по-долу са представени балансовите и справедливите стойности на активите и пасивите на Дружеството:

2 Управление на финансовия риск (продължение)

Фактори на финансовия риск (продължение)

(г) Оценка на справедливи стойности (продължение)

	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2014 г.	2013 г.	2014 г.	2013 г.
Финансови активи				
Търговски и други вземания	22	16	22	16
Парични средства и парични еквиваленти	61	80	61	80
Финансови пасиви				
Заеми	38,225	63,699	38,225	63,699
Търговски и други задължения	27	23	27	23

Ръководството на Дружеството счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания, заеми, търговски и други задължения не се отличават съществено от техните балансови стойности, тъй като те са с краткосрочен характер или се използват плаващи лихвени проценти.

(д) Управление на капиталовата структура

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за собствениците, и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Според чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон, вписаният капитал (основният капитал) на Дружеството не трябва да надхвърля чистата стойност на имуществото (собствения капитал). В такъв случай акционерите трябва да вземат решение за намаляване на капитала, за преструктуриране или ликвидация на Дружеството. В противен случай, регистрацията на Дружеството може да бъде прекратена от съда.

3 Значими счетоводни приблизителни преценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и предположения, които имат влияние върху отчетените суми на приходите, разходите, активите и пасивите, както и върху оповестяването на условните задължения към датата на отчитане. Всяка несигурност по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, обаче, би могла да доведе до резултати, които да изискват в бъдеще съществена корекция в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви.

Приблизителните преценки и предположения са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните преценки и предположения се преразглежда редовно.

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати.

Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу:

а) Данъци върху дохода

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателния данъчен резултат е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за временни данъчни разлики в периода на данъчните ревизии.

б) Класификация на инвестиционния имот

Дейностите по проекта са прекратени и няма да продължат в близко бъдеще. Към 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г., разходите, свързани с проекта са напълно отписани. Съответно за годината, приключваща на 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г., имотът е с неопределено бъдещо използване и е класифициран като инвестиционен имот.

3 Значими счетоводни приблизителни преценки и предположения (продължение)

в) Справедлива стойност на инвестиционнте имоти

Ръководството на Дружеството определя справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2014 г. на базата оценка на независими оценители - Колиърс Интърнешънъл, квалифициран независим оценител с призната международна професионална квалификация. Стойността на имотите е изчислена на база на метода на пазарните аналози, като се имат предвид и налични пазарни данни.

Тъй като работата по проекта е преустановена, ръководството счита, че балансовата стойност на имота към 31 декември 2014 г. не трябва да надхвърля неговата пазарна стойност.

Оценката се основава на метода на пазарните аналози. Поради липса на подобни сделки в района на имота, пазарната стойност се определя на база офертни продажби на подобни имоти. Тези офертни цени се коригират, като се взема предвид местоположение, големина, качество на квартала, зониране, достъпност, инфраструктура и т.н. на използваните имоти. Също така е взето предвид при определянето на цената и евентуалното разминаване между очакванията на продавачите и купувачите съгласно настоящите условия на пазара.

Кризата във финансовата система оказа влияние на пазара на недвижими имоти в България. Имаше значително намаление на обемите на сделките през 2014 г. и 2013 г. Поради това, при определянето на пазарната стойност на имотите към 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г., оценителите са използвали тяхното познаване на местния пазар и професионална оценка и не са използвали реално извършени сделки. При тези обстоятелства, съществува голяма степен на несигурност по отношение на определяне стойността на актива, отколкото при съществуващ активен пазар на имотите.

Методите и допусканията, използвани от оценители при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, са посочени в Приложение 5.

4 Имоти, машини и съоръжения (ИМС)

	Други материални дълготрайни активи	Общо
Към 1 януари 2013 г.		
Отчетна стойност	16	16
Натрупана амортизация	(10)	(10)
Балансова стойност	6	6
За 2013 г.		
Балансова стойност в началото на периода	6	6
Разходи за амортизация	(2)	(2)
Балансова стойност в края на периода	4	4
Към 31 декември 2013 г.		
Отчетна стойност	16	16
Натрупана амортизация	(12)	(12)
Балансова стойност	4	4
За 2014 г.		
Балансова стойност в началото на периода	4	4
Разходи за амортизация	(2)	(2)
Балансова стойност в края на периода	2	2
Към 31 декември 2014 г.		
Отчетна стойност	16	16
Натрупана амортизация	(14)	(14)
Балансова стойност	2	2

На база на извършения преглед за обезценка на ИМС, ръководството на Дружеството не установило индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

5 Инвестиционни имоти

	Годината приключваща на 31 декември	
	2014 г.	2013 г.
В началото на годината	18,211	52,463
Обръщане на обезценка/(обезценка)	443	(34,252)
В края на годината	18,654	18,211
Отчетна стойност	78,548	78,548
Натрупана обезценка	(59,894)	(60,337)
В края на годината	18,654	18,211

5 Инвестиционни имоти (продължение)

Дейностите по проекта са прекратени и няма да продължат в близко бъдеще. Към 31 декември 2014 г., разходите, свързани с проекта са напълно отписани. Съответно за годината, приключваща на 31 декември 2014 г., имотът е с неопределено бъдещо използване и е класифициран като инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност. За целите на оповестяване, справедливата стойност се основава на доклади, изготвени от независима международна компания за оценка в края на всеки отчетен период. В резултат на настоящите условия на икономическата среда и на пазара, както са описани в Приложение 3, честотата на сделките с недвижими имоти в България е ниска.

Тъй като работата по проекта е преустановена, ръководството счита, че балансовата стойност на имота към 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г. не трябва да надхвърля неговата пазарна стойност.

Към 31 декември 2014 г. оценителските доклади, изготвени от независим оценител (Колиърс Интернешънал) определят преоценка на имота в размер съответно на 443 хил. лева и за 2013 г. обезценка в размер на 34,252 хил. лева признати съответни като приход и разход в Отчета за всеобхватния доход.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2014 е 18.654 хил. лева въз основа на оценката, направена от независимия външен оценител (31 декември 2013 г.: 18.211 хил. лева).

Колиърс Интернешънъл е изготвило доклада за оценка на инвестиционните имоти на Дружеството на база на предположението, че имотът ще бъде реализиран на пазара в рамките на 6 месеца, считано от датата на оценката. Оценката се основава на метода на пазарните аналози. Поради липса на подобни сделки в района на имота, пазарната стойност се определя на база офертни продажби на подобни имоти. Стойностите на офертите за продажби варират в широки граници между 150 лева за кв. м (77 евро) и 978 лева за кв. м (500 евро). Тези офертни цени се коригират, като се взема предвид местоположение, големина, качество на квартала, зониране, достъпност, инфраструктура и т.н. на използваните имоти. Също така е взето предвид при определянето на цената и евентуалното разминаване между очакванията на продавачите и купувачите съгласно настоящите условия на пазара.

Ръководството е прегледало предположенията на оценителите и потвърждава, че фактори като приложения дисконтов процент, са подходящо определени вземайки предвид условията на пазара в края на отчетния период. Въпреки това, ръководството счита, че при оценката на инвестиционния имот съществува висока степен на преценка, както и висока вероятност действителните приходи от продажба да се различават от балансовата стойност на имота.

Цялата стойност на активите е ипотекирана с първа по ред ипотека, като обезпечение за инвестиционен кредит към Райфайзенбанк България АД (Прил. 10).

6 Търговски и други вземания

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
ДДС за възстановяване	10	11
Други вземания	12	16
	22	**27**

Балансовата стойност на търговските и други вземания е приблизително равна на справедливата им стойност. Търговските и други вземания на дружеството не са били обезценявани. Няма просрочени вземания към 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г. Търговските и други вземания не са лихвоносни.

7 Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
Наличности в разплащателни банкови сметки	61	80
	61	**80**

Парични средства в банка са деноминирани в лева. Лихвените проценти по парични средства в банките са плаващи, въз основа на дневната ставка на лихвите на банковите депозити. Към 31 декември 2014 г. справедливата стойност на паричните средства и паричните еквиваленти е в размер на 61 хил. лева (2013 г.: 80 хил. лв.).

8 Основен капитал

Към 31 декември 2014 г. акционерният капитал е 31.355 хил. лева и 31 декември 2013 г. акционерният капитал е 4,940 хил. лева. Акционерният капитал е разделен на 31,355.258 броя акции с номинална стойност 1 лев. Регистрираният основен капитал на Дружеството е напълно изплатен.

Към 31 декември 2014 г. основният капитал на дружеството се притежава от и е разпределен по следния начин:
ЕДР Холдинг БВ – 30,614,000 броя акции – 30,614,000 лв. или 97,64% от основния капитал:
Рали РУ Холдингс – 741,000 броя акции – 741,000 лв. или 2,36% от основния капитал

Към 31 декември 2013 г. основният капитал на дружеството се притежава от и е разпределен по следния начин:
ЕДР Холдинг БВ – 4,199,000 броя акции – 4,199,000 лв. или 85% от основния капитал;
Рали РУ Холдингс – 741,000 броя акции – 741,000 лв. или 15% от основния капитал

Към 31 декември 2014 г. и 31 декември 2014 г. предприятието майка на БСР Варна АД е ЕдР Риъл Естейт (Източна Европа) S.C.A, SICAR, Люксембург.

Към 31 декември 14 г. резервите на Дружеството са в размер на 39,976 хил. лева (31 декември 2013 г.: 39,976 хил. лв.).

9 Търговски и други задължения

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
Търговски и други задължения	27	97
	27	**97**

Търговските задължения не са лихвоносни. Местните данъци са лихвоносни и нормално се уреждат в рамките на всяко тримесечие през финансовата година.

10 Заеми

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
Нетекущи		
Заеми от свързани лица		-
Банкови кредити	8,801	-
Дължими лихви по заеми от банки	63	-
	8,864	**-**
Текущи		
Дължими лихви по заеми от банки	-	43
Заеми от свързани лица	21,888	21,692
Дължими лихви по заеми от свързани лица	7,473	6,759
Банкови кредити	-	35,205
	29,361	**63,699**

Следващата таблица показва ефективните лихвени проценти на показаните по-горе заеми:

	2014 г.	2013 г.
Банкови кредити	3 месечен EURIBOR,годишно	3 месечен EURIBOR+2.5%, годишно
Заеми от свързани лица	3 месечен EURIBOR+3%, годишно	3 месечен EURIBOR+3%, годишно

Банкови кредити

На 27.02.2014 г., ефективно от 01.01.2014 г., БСР Варна АД и РайфайзенБанк България се съгласиха да променят условия по кредита както следва:

- Главницата за сумата от 18,000 хил. евро се разделя на два подлимита. Подлимит А е за сумата от 13,500 хил. евро и Подлимит Б е за сумата от 4,500 хил.евро;
- Подлимит А се купува от ЕДР Холдинг БВ. ЕДР Холдинг БВ увеличи капитала на дружеството за сумата на Подлимит А на 19.06.2014;
- Крайният срок за погасяване на Подлимит Б е на 31 януари 2017 г.
- Лихвата е 3 месечния EURIBOR (без допълнителна надбавка) за периода от 01 януари 2014 г. до 31 януари 2017 г. Лихвата е платима заедно с главницата на дата на падежа 31 януари 2017 г. Ако БСР Варна АД упражи правото за удалжаване на падежа БСР Варна АД дължи лихва след 31 януари 2017 г.;
- БСР Варна АД има право на предсрочно погасяване на Подлимит Б с 30 дневно предизвестие;
- Заемът е обезпечен с Първа по ред ипотека на недвижимите имоти собственост на дружеството, залог върху акциите на акционерите в дружеството, залог на вземанията и паричните средства и корпоративна гаранция от акционерите.

10 Заеми (продължение)

Банкови кредити (продължение)

Според подписания анекс 13 към съществуващия договор за кредит с Райфайзенбанк България, където като обезпечение вземанията от страна на банката от Дружеството се създава особен залог в полза на банката върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството за наличните средства във всички съществуващи сметки на Дружеството, както и във всички сметки, които ще бъдат открити от Дружеството с банката за срока на договора за заем с банката.

Заеми от свързани лица

Таблицата предоставя заемите от акционерите и начислената лихва върху тях:

	31.12.2014 г.		31.12.2013 г.	
	Главница	**Лихва**	**Главница**	**Лихва**
ЕДР Холдинг БВ	21,767	7,465	21,571	6,755
Сити Риълти ООД	121	8	121	4
	21,888	**7,473**	**21,692**	**6,759**

Главницата и начисляваните лихви по заеми към акционерите са с падеж 2014 г.

11 Разходи по видове

	31/12/2014 г.	31/12/2013 г.
Административни разходи		
Данъци и такси за недвижимите имоти	(58)	(164)
Разходи по извънтрудови отношения	(12)	(12)
Одит и правни услуги	(63)	(33)
Професионални услуги	(6)	(16)
Други административни разходи	(80)	(92)
Застрахователни премии	(2)	(2)
Общо административни разходи	**(221)**	**(319)**

12 Нетни финансови разходи

	31/12/2014 г.	31/12/2013 г.
Лихвени разходи по заеми	(743)	(1,653)
Други финансови разходи	(2)	(2)
	(745)	**(1,655)**

13 Разход за данък

(а) Непризнати отсрочени данъчни пасиви

Към 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г. няма непризнати отсрочени данъчни пасиви.

13 Данъци (продължение)

(б) Непризнати отсрочени данъчни активи

Отсрочени данъчни активи не са признати по отношение на данъчната загуба за пренасяне както следва:

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
– Данъчна загуба от 2009 г.	-	(872)
– Данъчна загуба от 2010 г.	(643)	(643)
– Данъчна загуба от 2011 г.	(9,623)	(9,623)
– Данъчна загуба от 2012 г.	(352)	(352)
– Данъчна загуба от 2013 г.	(322)	(322)
– Данъчна загуба от 2014 г.	(385)	-
Общо данъчна загуба за пренасяне	**(11,325)**	**(11,812)**

Отсрочени данъчни активи не са признати по отношение на загубата от обезценката както следва:

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
– Загуба от обезценка 2010 г.	(7,997)	(7,997)
– Загуба от обезценка 2011 г.	(10,771)	(10,771)
– Загуба от обезценка 2012 г.	(7,317)	(7,317)
– Загуба от обезценка 2013 г.	(34,252)	(34,252)
– Възстановяване на обезценка 2014 г.	443	-
Общо загуба от обезценка	**(59,894)**	**(60,337)**

Отсрочени данъчни активи не са признати върху непризнати разходи за лихви както следва:

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
–Непризнати разходи за лихви 2009 г.	-	(2,629)
–Непризнати разходи за лихви 2010 г.	(4,729)	(4,729)
–Непризнати разходи за лихви 2011 г.	(3,327)	(3,327)
–Непризнати разходи за лихви 2012 г.	(1,694)	(1,694)
–Непризнати разходи за лихви 2013 г.	(1,653)	(1,653)
–Непризнати разходи за лихви 2014 г.	(580)	-
Непризнати разходи за лихви	**(11,983)**	**(14,032)**

(в) Разход за данъци

Равнението междуразхода за данък върху дохода и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставака за годините, приключващи на 31.12.2014 г. и 31.12.2013 г., е представено по-долу:

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
Загуба преди данъци	(525)	(36,228)
Данък при данъчна ставка 10%	(53)	(3,623)
Данъчен ефект от непризнат отсрочен актив върху пренесени данъчни загуби	39	32
Данъчен ефект от временни разлики, за които не е признат отсрочен данъчен актив	14	3,591
Данъчен резултат	-	-

13 Данъци (продължение)

(в) Разход за данъци (продължение)

Стойността на непризнатия данъчен актив върху данъчни загуби за пренасяне към 31 декември 2014 г. е 1,132 хил. лева, а за 2013 г. е 1,181 хил. лева. Според българското законодателство данъчната загуба може да бъде призната през следващите 5 години. Другите непризнати отсрочени данъчни активи към 31 декември 2014 г. включват обезценка на активи на стойност 5,989 хил. лв. (2013 г 6,034 хил. лв.) и непризнат разход за лихви в размер на 1,198 хил. лв (2013 г.: 1,403 хил. лв.).

14 Сделки със свързани лица

Дружеството има връзка със следните свързани лица:
ЕДР Холдинг БВ–30,614,000 броя акции – 30,614,000 лв. или 97,64% от основния капитал;
Рали РУ Холдингс – 741,000 броя акции – 741,000 лв. или 2,36% от основния капитал

Записаните и емитирани акции са изцяло платени с парични вноски.

Възнаграждения на ръководството
През 2014 г. и 2013 г. не са изплащани суми за заплати на директори.

Дългосрочни задължения към свързани лица	**31.12.2014 г.**	**31.12.2013 г.**
ЕДР Холдинг БВ – заем и лихви	29.232	28,326
Сити Риълти ООД – заем и лихви	129	125
	29,361	**28,451**

Сделки със свързани лица през годината	**2014 г.**	**2013 г.**
ЕДР Холдинг БВ – получен заем	196	1,152
ЕДР Холдинг БВ – начислени лихви по заем	710	677
Сити Риълти ООД – получен заем	-	58
Сити Риълти ООД – начислени лихви по заем	4	3

15 Поети ангажименти

Договори за заеми

Като гаранция за обезпечаване на всички задължения на Дружеството по договор за банков кредит в полза на Райфайзенбанк (България) фирмено дело 14195/1994 в Софийския градски съд, съгласно договор за наем от дата 22 ноември 2007 г., между Райфайзенбанк (кредитор) и Дружеството (кредитополучател) и съгласно Анекс 13 и Анекс 14, са учредени:

1. Първа по ред ипотека на недвижимите имоти собственост на дружеството;
2. Залог върху акциите на акционерите в дружеството и корпоративна гаранция, осигурена от акционерите като обезпечение по всички задължения на дружеството по договора за Банков Кредит;

15 Поети ангажименти (продължение)

Договори за заеми (продължение)

3. БСР Варна АД се задължава да плати 30% от сумата надвишаваща 15,000 хил. евро, в случай че имотите, посочени в Договора за кредит или акциите в БСР Варна АД, бъдат продадени за сума, надвишаваща 15,000 хил. евро. Сумата по предходното изречение представлява комисионна, дължима на РайфайзенБанк за отстъпките от първоначално договорените условия по Кредита.

16 Събития след датата на отчета

Няма събития настъпили след балансовата дата, които да изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет на БСР Варна АД.