„ Ф О Х А Р” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

ФОХАР АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

I. Изложение за развитието на дейността и за състоянието на предприятието

1. Фирмено наименование – „ФОХАР" АД

2. Номер и партида на вписване в търговския регистър, ЕИК

- регистрирано с решение № 1/07.05.1990 г. на Софийски градски съд по ф.д. №. 2595/1990 г., вписано в търговския регистър в том 8, страница 176, партиден № 302
- ЕИК – 831628267

3. Дата на учредяване и срок на съществуване:

„ФОХАР" АД се учредява през 1990 година. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

4. Държава, където Дружеството е учредено, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронна поща и електронна страница в Интернет:

Държава:	България
Седалище:	1616 София, кв. „Бояна", ул. „Кумата" № 77
Адрес на управление:	1616 София, кв. „Бояна", ул. „Кумата" № 77
Адрес за кореспонденция:	1616 София, кв. „Бояна", ул. „Кумата" № 77
Телефон:	02 967 10 38
Факс:	02 967 10 38
Електронна поща:	fohar@abv.bg

5. Предмет на дейност – Отдаване под наем на търговски площи.

6. Капитал

Капиталът на дружеството е в размер на 3 400 000 */три милиона и четиристотин хиляди /* лева, записан и изцяло внесен.
Разпределен както следва:

Албена Инвест Холдинг	-	3 389 887 лв	-	99.70%
Отечество Холдинг АД	-	1 лв	-	-
Индивидуални участници	-	10 112 лв	-	0.30%
Общо:	-	3 400 000 лв	-	100%

I. Изложение за развитието на дейността и за състоянието на предприятието (продължение)

II. Основни финансово- икономически резултати на „ФОХАР" АД

Приходи по Отчета за всеобхватния доход

През финансовата 2014 год. са отчетени приходи от дейността общо в размер на 707 **хил. лева.** През финансовата 2013 г. са отчетени приходи от дейността общо в размер на **972 хил. лв.**
Годишните финансови резултати за 2014 год. са формирани основно от **отдаване на офиси и складови площи под наем.**

Финансови приходи и разходи по Отчета за всеобхватния доход

Финансови приходи	**2014**	**2013**
Печалба от операции с финансови активи	13	-
Приходи от съучастия	1	1
Приходи от лихви по депозити	3	7
Общо	**17**	**8**

Отчетените финансови разходи по видове се разпределят както следва:

	2014	**2013**
Разходи за лихви	-	-
Разходи от операции с инвестиции		
Общо	-	-

Приходи от дейността по Отчета за всеобхватния доход

	2014 г.	**2013 г.**
Приходи от продажби	***567***	***562***
Други доходи	***140***	***410***
Общо приходи	**707**	972

Намалението на реализираните приходи от дейността за периода спрямо 2013 г. възлиза на 265 хил. лв., което е в резултат на отчетени Други приходи, от извършена преоценка на Инвестиционни имоти към 31.12.2013 год.

Разходи за дейността по Отчета за всеобхватния доход

Общата сума на разходите за дейността на Дружеството по отчет 2014 год. е в размер на **523 хил. лева**, което е със 181 хил. лв. по-малко в сравнение с отчетените през 2013 год. разходи за дейността от **704 хил. лева**, както е показано в таблицата по-долу:

	2014	**2013**
Материали	31	26
Външни услуги	184	99
Разходи за персонала	209	156
Разходи за амортизация	10	9
Други	66	400
Обезценка на активи	23	14
Общо	**523**	**704**

Финансов резултат на „ФОХАР" АД

Финансовият резултат на „ФОХАР" АД преди облагане с корпоративни данъци е печалба в размер на 201 хил. лева.
Финансовият резултат след облагане е нетна печалба в размер на **181 хил. лева**. Намалението спрямо нетната печалба за 2013 г. е в размер на 27 хил. лева.

Баланс на „ФОХАР" АД

АКТИВ

Към 31.12.2014 год. **активите** на „ФОХАР" АД по балансова стойност възлизат на **7 127 хил. лева.** Към 31.12.2013 год. активите на Дружеството по балансова стойност са възлизали общо в размер на **7131 хил**. Намалението е в размер на **4 хил. лева**.

Нетекущи активи

Нетекущите активи по видове са разпределени, както следва:

	2014	**2013**
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	112	176
Инвестиционни имоти	6599	6482
Нетекущи финансови активи	-	119
Общо	**6 711**	**6 777**

За 2014 г. нетекущите активи са намалели с 66 хил. лева.

Текущи активи
Текущите активи към 31.12.2014 год. са в размер на **416 хил. лева**. За същия период на предходната година текущите активи са били на обща стойност **354 хил. лева**. Увеличението е в размер на **62 хил. лева.**

Текущите активи са разпределени по видове, както следва:

	2014	2013
Търговски и други вземания	136	137
Срочни депозити	25	24
Паричните и парични еквиваленти	255	193
Общо	**416**	**354**

Капитал и резерви

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2014 год. е в размер на **6 810 хил. лева**, в т.ч.:

- **Основен капитал** на „ФОХАР"АД в размер на **3 400 хил. лева**.

- **Резервите** са в размер на 4 161 хил. лв.
- Неразпределена печалба/непокрита загуба в размер на (751).

	2014	2013
Регистриран капитал	3 400	3 400
Резерв от преоценки	2127	2165
Резерви	2034	2034
Неразпределена печалба / непокрита загуба	(751)	(762)
	6 810	6 837

II. Основни финансово - икономически резултати на „ФОХАР" АД (продължение)

- **Финансов резултат**

	2014	2013
Финансов резултат от минали години	(932)	(970)
Текуща печалба	181	208
Общо	**(751)**	**(762)**

Пасиви

Пасивите към 31.12.2014 год. възлизат на **317 хил. лева.**
Структурата на пасивите е, както следва:

Нетекущи пасиви

	2014	2013
Пасиви по отсрочени данъци	210	198
Общо	**210**	**198**

Текущи пасиви:

1.Търговски и други задължения

	2014	2013
Задължения по доставки	5	5
Задължения по получени аванси	19	1
Други текущи задължения, в т.ч.	63	80
Задължения по гаранции и депозити	61	77
Други задължения	2	3
Общо	**87**	**86**

2. Данъчни задължения:

	2014	2013
Данък върху добавената стойност	12	5
Корпоративен данък		3
Общо	**12**	**8**

3. Задължения към персонала:

	2014	2013
Задължение към персонал	6	2
В т.ч. задължения по неизползвани отпуски	1	1
Задължение към социално осигуряване	2	-
Общо	**8**	**2**

Общият размер на текущите пасиви към 31.12.2014 год. е 107 х. лв., а за 2013 год. – 96 хил. лв. Увеличението спрямо 2013 год. е в размер на **11 хил. лева.**

Финансовия отчет на Дружеството е изготвен при спазване на основните счетоводни принципи, визирани в чл.4 от Закона за счетоводството, а именно:

- ✓ текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития се начисляват към датата на тяхното възникване, независимо от момента на плащането и се включват във финансовия отчет за периода, за който се отнасят;
- ✓ действащо предприятие – в предвидимо бъдеще предприятието няма намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
- ✓ предпазливост;
- ✓ съпоставимост между приходи и разходи;
- ✓ предимство на съдържанието пред формата;
- ✓ запазване по възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период.

III. Фактори на финансовия риск

3.1 Фактори, определящи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични

потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

(а) Пазарен риск

(i) Валутно-курсов риск

Дружеството не е изложено на съществен риск, свързан с валутните курсове, тъй като повечето от неговите активи, пасиви и сделки са деноминирани в български лева или евро, и левът е вързан за еврото, според правилата на Валутния съвет. Извършва се редовен контрол върху елементите на баланса с цел минимизиране излагането на валутно-курсов риск.

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на цената на капиталовите ценни книжа, т.к. към 31.12.2014 год. не притежава такива.

(iii) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Към 31 декември 2014 и 2013 г. Дружеството не притежава лихвоносни активи, отчитани по справедлива цена, и съответно не е изложено на риск от промяна на справедливата стойност.

б) Кредитен риск

В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството е установило политики, подсигуряващи извършването на продажби на клиенти с подходяща кредитна история. Кредитният риск произлиза основно от пари и парични еквиваленти и депозити в банки. За банки се приемат само институции с висок кредитен рейтинг. Ръководството не очаква загуби в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти.

III. Фактори на финансовия риск (продължение)

Кредитно качество на финансовите активи:

Всички финансови активи, които не са нито просрочени, нито обезценени са с контрагенти, които нямат външен кредитен рейтинг и нямат просрочия за минали периоди. Те са както следва:

	Към 31 декември	
	2014	**2013**
Търговски вземания	116	83
Вземания от свързани лица	10	8
Парични средства	280	217
	406	**308**

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради динамичната природа на основните типове бизнес, Финансовия отдел на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

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

	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години
Към 31 декември 2013				
Заеми и лихви по тях /лизинг/				
Търговски и други задължения	85			
Към 31 декември 2014				
Заеми и лихви по тях/лизинг/				
Търговски и други задължения	68			

3.2 Управление на капиталовия риск

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

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденти, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да изплати дългове. Дружеството не наблюдава и не управлява специфични показатели за задлъжнялост.
От гледна точка на неконсолидирания финансов отчет, следните позиции се наблюдават и могат да се променят в резултат на управлението на капитала:

	Към 31 декември 2014	2013
Собствен капитал и резерви	6810	6837
Пари и парични еквиваленти	280	217
	7090	**7054**

3.3 Определяне на справедливите стойности

Справедливата стойност на финансовите инструменти, търгувани на активен пазар се базира на средните пазарни котировки към датата на баланса.

IV. Предвиждано развитие на Дружеството

Периодично се извършва оценка на състоянието и перспективите на отрасъла, към който принадлежи Дружеството, неговите възможности за развитие и конкурентноспособност, както и необходимите инвестиции за това.
Дружеството не участва в управлението на дружествата, в които е инвестирало.

V. Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители

„ФОХАР" АД се управлява чрез едностепенна система, със Съвет на директорите.

За 2014 година членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения в размер на 40 хил. лева общо (За 2013г: 42 хил. лв.). Не съществуват условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината.
Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на СД.

Средносписъчният брой на персонала на „ФОХАР" АД към 31.12.2014 г. е 7 човека. Основният персонал е с висше образование и висококвалифициран в областта на финансите.
Помощният персонал е със средно образование.

VI. Важни научни изследвания и разработки

Дейността на „ФОХАР" АД не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

VII. Отговорности на ръководството за изготвяне на финансовия отчет

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

Гр. София
27.01.2015 г.

Изпълнителен на СД:
Милана Недялкова