

***БИ ДЖИ АЙ ГРУП АД***  
***МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ***  
***31 декември 2014 г.***

***СЪДЪРЖАНИЕ:***

*Междинен финансов отчет към 31 декември 2014 г.....3стр*

*Приложение към междинния финансов отчет.....7стр*

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2014

	Приложение	31 декември 2014	31 декември 2013
	№	хил.лв.	хил.лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиции в дъщерни предприятия		3000	
Разходи за бъдещи периоди		2	
<b>Всичко нетекущи активи</b>		<b>3002</b>	<b>0</b>
<b>Текущи активи</b>			
Парични средства	4	610	2463
Вземания	5	3196	
Финансови активи, държани за търгуване		2668	
<b>Всичко текущи активи</b>		<b>6474</b>	<b>2463</b>
<b>Всичко активи</b>		<b>9476</b>	<b>2463</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	6	5359	2500
Натрупана печалба /(загуба) от минали години		(49)	(17)
Печалба /(загуба) от текущата година		55	(33)
<b>Всичко собствен капитал</b>		<b>5365</b>	<b>2450</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми		3962	
Други нетекущи задължения		129	
<b>Всичко нетекущи пасиви</b>		<b>4091</b>	
<b>Текущи пасиви</b>	7	<b>20</b>	<b>13</b>
<b>Всичко пасиви</b>		<b>4111</b>	<b>13</b>
<b>Всичко собствен капитал и пасиви</b>		<b>9476</b>	<b>2463</b>

Изпълнителен директор  
Емилия Съева



Съставител  
Наталия Амзина



19 януари 2015 година

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

Междинен финансов отчет 31 декември 2014

# ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

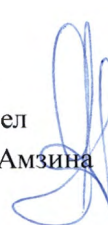
за периода, завършващ на 31 януари 2014

	Приложение №	Периода, завършващ на 31.12.2014 хил. лв.	Периода, завършващ на 31.12.2013 хил. лв.
Приходи от дейността		48	-
Разходи по икономически елементи			
Разходи за персонала	8	(13)	(17)
Разходи за външни услуги	9	(283)	(15)
Общо разходи по икономически елементи		(296)	(32)
Финансови приходи/(разходи), нетно		303	(1)
Печалба /(загуба) преди облагане с данъци		55	(33)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата			
Нетна печалба (загуба) за периода		55	(33)
Други всеобхватни доходи за периода след данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		55	(33)
Доход на една акция	10	0.01	(0.17)

Изпълнителен директор  
Емилия Съева



Съставител  
Наталия Амзина




19 януари 2015 година

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

Междинен финансов отчет 31 декември 2014

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода, завършващ на 31 декември 2014

	Основен капитал хил.лв.	Общи резерви хил.лв.	Печалба / (загуба) хил.лв.	Общо хил.лв.
Салдо към 31 декември 2013	2500	0	(50)	2450
Емисия на акции	2859			
Финансов резултат за периода			55	55
Друг всеобхватен доход за периода			-	-
Друго изменение на капитала			1	
Салдо към 31 декември 2014	5359	-	6	5 365

Изпълнителен директор  
Емилия Съева



19 януари 2015 година

Съставител  
Наталия Амзина




Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

# ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

## за периода, завършващ на 31 декември 2014

	Периода, завършващ на 31.12.2014 хил.лв.	Периода, завършващ на 31.12.2013 хил.лв.
<b>Наличности от парични средства в началото на периода</b>	<b>2463</b>	<b>188</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Плащания на доставчици и други кредитори	(427)	(5)
Плащания, свързани с персонала	(18)	(16)
Плащания/постъпления, свързани с активи, държани с цел търговия	(2 731)	
Платени/ възстановени данъци различни от данък върху печалбата		-
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	(2)	
Платен корпоративен данък върху печалбата	-	-
Други постъпления/ плащания от оперативна дейност	(27)	(4)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(3 205)</b>	<b>(25)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Получени лихви по депозити	-	-
Покупки на инвестиции	(3 000)	
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(3 000)</b>	
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	2 859	2 300
Постъпления от облигационни заеми	3 962	
Платени заеми	(2 469)	
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>4 352</b>	<b>2 300</b>
<b>Изменение на наличностите през годината</b>	<b>(1 853)</b>	<b>2 275</b>
<b>Парични наличности в края на периода</b>	<b>610</b>	<b>2 463</b>

Изпълнителен директор  
Емилия Съева



Съставител  
Наталия Амзина



19 януари 2015 година

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

Междинен финансов отчет 31 декември 2014

***ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ  
ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ НА „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014***

## **1. Правен статут**

“Би Джи Ай Груп” АД (дружеството) е регистрирано във Софийски градски съд по фирмено дело № 3494 от 06 март 2007 година. Адресът на управление на дружеството е в гр.София, район Средец, ул. „Добруджа” № 6.

Считано от 25 юни 2008 г. акциите на дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса – АД, поради което то е със статут на публично дружество. С решение № 514-ПД от 15 май 2008 г. Комисията по финансов надзор на България вписва дружеството в регистъра на публичните дружества.

Дружеството е с предмет на дейност сделки с недвижими имоти, включително придобиване, строителство, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти и права върху тях.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет дружеството се управлява от Съвет на директорите и се представлява от изпълнителен директор.

## **2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи.**

### **2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети**

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети от Комисията на Европейския съюз са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички български търговски дружества, които отговарят на изискванията на Закона за счетоводството за задължително прилагане на МСС. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството в сила от 1 януари 2007 година, всички предприятия, които следва да прилагат МСС, използват директно тяхната актуална версия, приета от Комисията на Европейския съюз и публикувана в официалния вестник на Европейския съюз.

### **2.2. Счетоводни принципи**

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

### **2.3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за същия период на предходната година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

### **2.4. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.



Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Валутата на представяне в настоящия финансов отчети също е българският лев. Ако на съответното място не е посочено друго, финансовият отчет е изготвен и представен в хиляди лева.

## **2.5. Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за всеобхватния доход за съответния период. Паричните позиции в чуждестранна валута са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

## **2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

## **3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет**

### **3.1. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията, се оценяват по себестойност (цена на придобиване), намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

#### ***Първоначално придобиване***

При първоначално придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

#### ***Последващо оценяване***

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на земи и сгради е моделът на цената на придобиване по МСС 16, намалена с натрупаните амортизации и евентуалните загуби от обезценка.

### ***Методи на амортизация***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва от месеца, следващ месеца на придобиването им. Земята и активите в процес на изграждане не се амортизират. Ползният живот по групи активи е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

### ***Обезценка на активи***

В края на всяка година се извършва преглед на преносната стойност на активите за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако такива съществуват, дружеството изчислява възстановимата стойност на актива, за да определи размера на загубата от обезценка. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на определен актив, дружеството изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи. Ако така изчислената възстановима стойност на актива (или генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект). Загубата от обезценка се признава на разход в годината на възникването ѝ.

В случай, че загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава на приход в годината на установяването ѝ, освен ако съответният актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се отнася към увеличение на преоценъчния резерв.

## **3.2. Нематериални активи**

Нематериалните активи се оценяват по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загубите от обезценка.

## **3.3. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, транспортни, митнически и други разходи по доставката им. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена, минус разходите, които са необходими за осъществяване на продажбата.

## **3.4. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна в договорните условия на съответния финансов инструмент, породил този активи или пасив. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

Дейността на дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови инструменти, включени в баланса на дружеството, са представени по-долу.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до тяхната балансова стойност. Под справедлива стойност се разбира сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

#### **3.4.1. Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания не са лихвени и са отразени по тяхната номинална стойност, намалена с необходимите загуби от обезценка и несъбираемост. Загубите от обезценки се определят от ръководството на база възрастов анализ на вземанията на вземанията в края на всеки отчетен период.

#### **3.4.2. Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2014 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

#### **3.4.3. Търговски и други задължения**

Краткосрочните задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ.

#### **3.4.4. Оценка и управление на риска**

##### **Лихвен риск**

Дружеството потенциално е изложено на лихвен риск, в случай, че използва банкови и търговски кредити. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет дружеството няма получени заеми.

##### **Кредитен риск**

Дружеството е изложено на кредитен риск предимно от вземания по продажби и предоставените заеми, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти с подходяща кредитна репутация.

##### **Валутен риск**

Валутен риск е рискът, при който стойността на финансовия инструмент се променя вследствие на промените във валутните курсове. Дружеството не използва специални

финансови инструменти за хеджиране на риска. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и евро.

Както е посочено в т. 2.5. българският лев е с фиксирана стойност спрямо еврото, следователно дружеството е изложено на минимален риск, свързан с колебания в чуждестранната валута.

### **3.5. Основен капитал**

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

Във връзка с процедура по увеличение на капитала на компанията при условията на първично публично предлагане на акции съгласно решение на Съвета на директорите от 27.05.2013 г., на 22.11.2013 г. беше обявено началото на първично публично предлагане на 50 000 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на един глас всяка и с емисионна стойност 1 лев за акция. Увеличението на капитала на Дружеството приключи успешно на 15.01.2014 г. при следните резултати:

1. Общ брой записани и изплатени акции – 5 159 000 бр.
2. Номинална стойност на акциите - един лев;
3. Емисионна стойност на акциите - един лев;
4. Брой лица, записали акции от увеличението – 23;
5. Сума, получена от записаните и изплатени акции – 5 159 000.00 лева.

Увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията по партидата на Дружеството на 22.01.2014 г. с номер 20140122110613.

### **3.6. Резерви**

Като резерви в счетоводния баланс на дружеството са представени финансови резултати, които са капитализирани чрез разпределение на печалбата от предходни години. Акционерите могат да се разпореждат с капиталовите резерви на дружеството.

### **3.7. Данъчно облагане**

Разходът за данъка върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. За 2012 и за 2011 години данъчната ставка е определена на 10 % от облагаемата печалба.

Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики. Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат

отчета за всеобхватния доход ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за всеобхватния доход. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

### 3.8. Признаване на приходите и разходите

Приходите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят.

## 4. Парични средства

	31 декември 2014 хил.лв	31 декември 2013 хил.лв
Парични средства в лева	609	163
Блокирани парични средства в лева /по набирателна сметка – дялови вноски по увеличение на капитала		2 300
<b>Общо</b>	<b>609</b>	<b>2 463</b>

## 5. Текущи вземания

Към 31 декември 2014 г. текущите вземания на Дружеството имат следната структура:

	31 декември 2014 хил.лв	31 декември 2013 хил.лв
Би Джи Ай Имо ЕАД	386	
Жаду ЕООД	552	
Декар ООД	301	
Титан България ООД	186	
Тератрейдинг ЕООД	226	
Пропърти Инвестмънтс ЕООД	781	
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	273	
Други	491	
<b>Общо</b>	<b>3 196</b>	

## 6. Основен капитал

Към **31 декември 2014 г.** основният капитал на дружеството се състои от 5 359 000 бр. обикновени безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас, всяка от които с номинална стойност от 1 лев.

Изравняване на броя на акциите в началото и в края на периода е както следва:

	31 декември 2014 хил.лв	31 декември 2013 хил.лв
Емитирани акции в началото на периода	5 359	200
Увеличение на капитала		2 300
<b>Общо емитирани и платени акции в края на периода</b>	<b>5 359</b>	<b>2 500</b>

Към 31.12.2013 г. са внесени ефективно по набирателната сметка на Дружеството 2 300 хил. лв. от записани нови акции.

Към 31.12.2014 г. в собствения капитал на Дружеството има друго изменение в размер на 1 хил.лв., което представлява коригиране на техническо закръгление в натрупаната загуба предходната година.

## 7. Текущи пасиви

	31 декември 2014 хил.лв	31 декември 2013 хил.лв
Задължения към персонала	0	0
Задължения към осигурителни организации	1	4
Данъчни задължения	1	3
Задължения по лихви по облигационни заеми	18	
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>13</b>

## 8. Разходи за възнаграждения

	Периода, завършващ на 31.12.2014 хил. лв.	Периода, завършващ на 31.12.2013 хил. лв.
Възнаграждения на членове на управителните органи	6	16
Трудови възнаграждения	5	
Граждански договори		
Социални осигуровки	2	1
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>17</b>

## 9. Разходи за външни услуги

	Периода, завършващ на 31.12.2014 хил. лв.	Периода, завършващ на 31.12.2013 хил. лв.
Правни, консултантски и инвестиц.услуги	274	
Такси	8	14
Счетоводни услуги	1	

Одит		1
Общо	283	15

Като платени такси са представени платени от дружеството съдебни такси, такси пред Централен депозитар АД, КФН и БФБ.

#### 10. Доход на една акция

Доходът на една акция е изчислен като нетната печалба (загуба) за разпределение към датата на баланса е разделена на средно-претегления брой на акциите за съответния отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението само доколкото емитираните акции имат право на дивидент от момента на записването им.

	Периода, завършващ на 31.12.2014	Периода, завършващ на 31.12.2013
Нетна печалба/(загуба) за периода в хил. лв.	55	(33)
Среднопретеглен брой на акциите в хил. бройки	5359	200
<b>Доход/ (загуба) на една акция в лева</b>	<b>0.01</b>	<b>(0.17)</b>

#### 10. Справедливи стойности

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.