

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ И ДРУГИ ПРИХОДИ	12
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ	12
5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	13
6. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	13
7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	13
8. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ)	14
9. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	14
10. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ	15
11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	15
12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	16
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	16
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПАТА	16
15. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	16
16. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	16
17. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	18
18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	18

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 21.01.2020 г., когато е извършено намаление на основния капитал.

Собственост и управление

Едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД, с крайно дружество-майка Юнион-Груп АД.

Дружеството е част от групата Юнион Пропърти, която е част от икономическата група Юнион Груп. Годишният финансов отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД се включва в консолидираните финансови отчети на Юнион Пропърти ЕАД, респ. на Юнион-Груп АД (като крайно дружество-майка), които са със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Ген.Тотлебен № 30-32.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Младен Митков Митев и Стефан Стефанов, прокурист на дружеството.

Към 31.12.2022 г. общият брой на персонала в дружеството е 7 служители (31.12.2021 г.: 7 служители).

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

- отдаване под наем на недвижима собственост;
- покупка и последваща продажба на недвижими имоти;
- инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия;

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, които отдава по наем.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2019 – 2022 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2019	2020	2021	2022
БВП в млн. лева	120 396	120 553	139 012	165 384*
Реален растеж на БВП	4.0 %	- 4.0 %	7.6 %	3.4 %*
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	3.1 %	0.0 %	6.6 %	14.3 %
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.76	1.61	1.73	1.86
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.74	1.59	1.73	1.85
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00	1.30
Безработица (в края на годината)	5.9 %	6.7 %	4.8 %	5.4 %

* Предварителни данни на БНБ за 2022 г. към 10 май 2023 г.

Военен конфликт в Украйна

Ръководството наблюдава, текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от конфликта върху дейността на дружеството. Дейността на дружеството не е пряко повлияна от него, доколкото то извършва дейността си изцяло на територията на Р България, включително няма ключови клиенти и доставчици, които да са засегнати от конфликта.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.), ПМС 394/2015 г. (ДВ 3/12.01.2016 г.) и ПМС № 27/2019 г. (ДВ 15/19.2.2019 г.).

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на база принципа на историческата цена.

На база на определени в Закона за счетоводството критерии дружеството се класифицира в категорията микро предприятия. За микро предприятия е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Микро предприятия са освободени от изготвяне на отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и задължително изготвят само съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите. Ръководството на дружеството е взело решение и запазва прилагания модел на пълен финансов отчет.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2021 финансова година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Отчетната валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз левът е фиксиран към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва в лева, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. В края на всеки месец паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват в лева като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третират и представят като “финансови приходи” (към приходи от лихви и други финансови приходи) или “финансови разходи” (към разходи за лихви и други финансови разходи).

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от него и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ. Приходите от наем по договорите за експлоатационен лизинг се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив. Дружеството е възприело да отчита предоставените на наемателите облекчения във връзка с извънредната пандемична обстановка по КОВИД 19 в страната изцяло за отчетната година, за която се отнасят, доколкото тази база се счита за по-релевантна от линейния метод спрямо бизнес-модела и целите на тези облекчения.

При продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените активи и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки.

В отчета за приходи и разходи за 2022 и 2021 г. дружеството не отчита финансови приходи.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за приходи и разходи когато възникнат и се състоят от: разходи за лихви и разходи за обезценка на финансови активи, включително обезценка на търговски вземания.

Банковите такси за текущо обслужване на дейността на дружеството се представят към разходи за външни услуги.

2.6. Инвестиционни имоти

Дружеството третира като инвестиционни имоти, притежавани от него недвижими имоти, които представляват:

- земи, върху които са изградени сгради, отдавани под наем (експлоатационен/ оперативен лизинг);
- сгради и части от сгради, отдавани под наем (един или повече оперативни лизинги) и държани за увеличаване на стойността на капитала;
- прилежащите към сградите трайно прикрепени съоръжения и оборудване;
- прилежащите към сградите за отдаване под наем специално закупено за целта обзавеждане и инсталации (офис и търговско обзавеждане, климатични, охранителни инсталации и пр.).

Инвестиционните имоти са представени в баланса по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към актива - професионални хонорари, комисионни за брокери, данъци по придобиване на имота и др. В първоначалната оценка се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи и други активи, без които инвестиционния имот не би могъл да осъществява предназначението си – отдаване под наем.

Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално определените. Всички други последващи разходи по поддръжката на имота се признават като текущи разходи за периода, през който са направени.

Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане и разработване, се отчитат в групата на дълготрайните материални активи.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на активите, включени в групата на инвестиционните имоти. Земята не се амортизира.

Полезният живот по компоненти на инвестиционните имоти е както следва:

- сгради и трайно прикрепени съоръжения – 50 г.
- обзавеждане, инсталации и други активи – 7 г.

Балансовите стойности на инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на инвестиционните имоти е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба. За определяне на стойността в употреба на инвестиционните имоти, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност, като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния инвестиционен имот. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи към "разходи за амортизация и обезценка".

Инвестиционните имоти се отписват от счетоводния баланс, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продават. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват към "други приходи", а балансовата стойност - към "балансова стойност на продадени активи"(част от другите разходи).

2.7. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за приходи и разходи към "разходи за обезценка на финансови активи". В случаите на последващо възстановяване на обезценка, то се посочва към "други приходи" за сметка на намаление на коректива. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки.

2.8. Парични средства

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС за придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти се включва в основната (оперативната) дейност като плащания към доставчици, доколкото той участва и се възстановява заедно и в основните (оперативните) потоци на дружеството за съответния период (месец);

2.9. задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.10. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.11. Експлоатационен (оперативен) лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като експлоатационен (оперативен) лизинг.

Стимули при експлоатационен (оперативен) лизинг са плащания, извършени от наемодателя към наемателя, които са свързани с лизинговия договор, или са възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване, периоди от лизинговия договор, освободени от наем и др., договорени отделно от минималните лизингови плащания по договора.

Лизингодател

Отдаденият под оперативен лизинг актив продължава да се отчита в счетоводния баланс като инвестиционен имот и да се амортизира за срока на полезния му живот.

Дружеството обичайно няма практика да предоставя стимули на своите наематели.

Приходите от наем по договори за експлоатационен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив. Дружеството е възприело да отчита предоставените на наемателите облекчения във връзка с извънредната пандемична обстановка по КОВИД 19 в страната изцяло за отчетната година, за която се отнасят, доколкото тази база се счита за по-релевантна от линейния метод спрямо бизнес-модела и целите на тези облекчения.

Извършените първоначално преки разходи от наемодателя във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

Лизингополучател

Разходите, извършени от наемателя във връзка с подготовката и сключването на лизинговия договор се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

Дружеството няма предоставени от своите наемодатели стимули.

Плащанията по договорите за оперативен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Разходите, които са свързани с допълнителни плащания (напр. ремонти, застраховки, поддръжка и др.), и разходите, свързани със съществуващ по-рано лизинг (по прекратяване, преместване и др.), вкл. разходите, които ефективно са възстановени чрез споразумение за стимули (когато такива възникнат), се отчитат в съответствие със стандартите, приложими към тези разходи. Разходите за подобрения на наети активи се капитализират и отчитат като дълготрайни активи и се амортизират обичайно за срока на лизинговия договор.

2.12. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство в Р България.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено социално и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Планове с дефинирани вноски

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия си персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски са регламентирани в Кодекса за социално осигуряване (КСО), както и в Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата на КСО.

Тези осигурителни пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, са планове с дефинирани вноски. При тях работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Планове с дефинирани доходи

Съгласно Кодекса на труда дружеството в качеството му на работодател е задължено да изплаща на персонала си обезщетение в размер на brutното трудово възнаграждение на съответния служител за два месеца при прекратяване на трудовото правоотношение с него поради пенсиониране. В случай, че служителът е придобил в предприятието или в същата група предприятия десет години трудов стаж през последните двадесет години, обезщетението е в размер на brutното трудово

възнаграждение за шест месеца. По своите характеристики тези схеми представляват нефондирани планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

Доходи при напускане

Съгласно разпоредбите на трудовото и осигурително законодателство в България, дружеството в качеството му на работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор на служители, преди пенсиониране, определени видове обезщетения.

Дружеството признава задълженията към персонала по доходи при напускане, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, вкл. и на база публично анонсиран план, (напр. за реструктуриране), да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите в случаите на доброволно напускане. Доходи при напускане, платими след повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.13. Дружествен капитал и резерви

Юнион Пропърти Трейд ЕООД е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на основния капитал. Едноличният собственик на дружеството отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър дялове.

Търговският закон и учредителният акт не предвиждат законово или уставно задължение за дружеството да формира фонд “Резервен”.

2.14. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Кумулативната данъчна ставка за 2022 г. е 10 % (2021 г.: 10%) .

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на

база данъчните закони които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2022 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2021 г.: 10%).

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ И ДРУГИ ПРИХОДИ

Нетните приходи от продажби през 2022 г. са 1,092 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти (експлоатационен лизинг), такса управление и поддръжка и префактурирани режимни разходи на наемателите (2021 г.: 617 х.лв.). Увеличението на приходите се дължи на отпадналите ограничения и последващи ефекти от пандемията от COVID-19, както и от по – високата цена на префактурирана ел. енергия.

Други приходи

През 2022 г. Дружеството е получило средства в размер на 18 х.лв. за компенсиране на разходите за електроенергия съгласно ПМС 739/26.10.2021, ПМС 771/6.11.2021, ПМС 885/16.12.2021 г., както и Закон за държавния бюджет на Република България (2021 г.: 4 х.лв. компенсации за ел.енергия).

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходите за материали</i> включват:	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Електрическа енергия	389	165
Вода	11	6
Ремонтни материали	2	4
Консумативи и санитарни материали	2	2
Активи под стойностен праг	-	1
Други	2	3
Общо	406	181

Увеличението на разходите за електрическа енергия се дължи на значителното повишение на цените на електрическа енергия.

<i>Разходите за външни услуги</i> включват:	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Консултантски услуги	42	38
Местни данъци и такси	36	36
Текущ ремонт и поддръжка	14	13
Поддръжка асансьори и ескалатори	4	4
Застраховки	4	3
Наем МПС	3	3
Одит	3	3
Почистване	2	3
Пожаропрофилактика	1	1
Охрана	1	1
Банкови такси	1	1
Съобщителни услуги	2	1
Профилактика	1	1
Общо	114	108

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Разходи за възнаграждения	125	110
Разходи за осигуровки	24	21
Общо	149	131

6. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи. включват:

- обезценка на вземания от клиенти в размер на 114 х.лв. (2021 г.: няма) (Приложение № 10).
- разходи за лихви по получени заеми в размер на 1 х.лв. (2021 г.: няма) (Приложение № 16).

7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разходите за данък върху печалбата за 2022 г. са:

<i>Отчет за приходи и разходи</i>	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Данъчна печалба за годината	218	72
Текущ разход за данък върху печалбата за годината -10%	22	7
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и намаляване на временни разлики през годината	(6)	(4)
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за приходи и разходи	16	3

<i>Равнение на разхода за данък върху печалбата, определен прямо счетоводния резултат</i>	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Счетоводна печалба за годината	148	23
Данък върху печалбата – 10 %	15	2
Непризнати разходи по данъчна декларация	1	1
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за приходи и разходи	16	3

8. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ)

	Земи и Сгради		Машини, обзавеждане и други ДМА		Общо	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	8,511	8,511	353	355	8,864	8,866
Придобити	-	-	1	-	1	-
Отписани	-	-	(2)	(2)	(2)	(2)
Салдо на 31 декември	8,511	8,511	352	353	8,863	8,864
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	1,637	1,471	129	120	1,766	1,591
Начислена амортизация за периода	166	166	11	11	177	177
Отписана амортизация	-	-	(2)	(2)	(2)	(2)
Салдо на 31 декември	1,803	1,637	138	129	1,941	1,766
Балансова стойност на 31 декември	6,708	6,874	214	224	6,922	7,098
Балансова стойност на 1 януари	6,874	7,040	224	235	7,098	7,275

Към 31 декември в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти земя с балансова стойност 331 х.лв. (31.12.2021 г.: 331 х.лв.) и сграда с трайно прикрепени съоръжения, с балансова стойност 6,377 х.лв. (31.12.2021 г.: 6,543 х.лв.).

Обзавеждането и други активи включват инсталации, обзавеждане и оборудване с балансова стойност 214 х.лв. (31.12.2021 г.: 224 х.лв.).

Оценката на ръководството на база на офертни цени на сходни имоти е, че справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2022 г. варира в диапазона от 11,623 до 12,894 х.лв.

Преглед за обезценка

Към 31.12.2022 г. е направен преглед на инвестиционните имоти, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на извършения преглед, ръководството на дружеството не е установило наличие на такива условия.

9. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Признатите отсрочени данъци към 31 декември включват:

	временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък
	31.12.2022 BGN '000	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
ДМА	1,247	125	1,301	130
Обезценка на вземания	114	11	-	-
Общо активи по отсрочени данъци	1,361	136	1,301	130

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

10. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Вземания от клиенти	205	155
Обезценка	(114)	-
Общо	91	148

Вземанията от клиенти са безлихвени, в лева. Обичайният кредитен период е 30 дни. Размерът на редовните вземания от клиенти (с възраст до 30 дни) е в размер на 48 х.лв. (31.12.2021 г.: 47 х.лв.) и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи за консумативи (ел.енергия и вода) на наемателите и наеми за декември.

Ръководството е приело, че забава на плащането повече от 90 дни е индикатор за просрочие. Просрочените вземания са основно от един клиент. Дружеството е взело решение да обезцени всички вземания от този клиент с просрочие над 90 дни към 31.12.2022 г.

Възрастовата структура на просрочените необезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
От 31 до 60 дни	18	16
От 61 до 90 дни	25	16
От 91 до 180 дни	-	31
От 180 до 360 дни	-	38
Общо	43	101

Възрастовата структура на просрочените обезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
От 91 до 180 дни	71	-
От 180 до 360 дни	43	-
Общо	114	-

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Паричните средства са разпределени както следва:	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Парични средства лева	25	122
Парични средства евро	1	-
Общо	26	122

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Записан капитал

Към 31.12.2022 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 6,700 х.лв., разпределени в 670 х. дяла по 10 лв. всеки (31.12.2021 г. - 6,700 х.лв.)

В края на януари 2020 г. е вписано в Търговския регистър намаление на основния капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД от 9,100 х.лв. на 6,700 х.лв. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. е използвана да покрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. следва да се възстановят на едноличния собственик (Приложение № 14).

Към 31.12.2022 г. размерът на собствения капитал е по-малък от размера на регистрирания основен капитал, което се дължи на натрупани в предходни години загуби от дейността, когато сградата не е била отдадена под наем на пълния си капацитет. През последните години дружеството реализира печалби, с които постепенно покрива натрупаните загуби.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици към 31.12.2022 г. в размер на 18 х.лв. (31.12.2021 г.: 29 х.лв.) са текущи и включват неплатени задължения към доставчици от страната, свързани с получени услуги.

Обичайният кредитен период договорен с доставчиците е до 30 дни.

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПАТА

Към 31.12.2021 г. **задълженията към предприятия от група** са на стойност 415 х.лв. (31.12.2021 г. – 865 х.лв.) и представляват задължения, свързани с взето решение за ефективно намаление на капитала, като разчетите на ръководството са през 2023 г. в зависимост от финансовото състояние и ликвидността на дружеството да се изплатят 380 хил.лв., а останалата част – най-късно до 2024 г.

15. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Задължения за данъци	11	11
Депозити по наемни договори	124	118
- в т.ч. дългосрочни задължения	111	106
Общо	135	129

Данъчните задължения на дружеството към 31.12.2022 г. включват 4 х.лв. ДДС и 7 х.лв. данък печалба (31.12.2021 г.: 8 х.лв. ДДС и 3 х.лв. данък печалба), задълженията са текущи.

До датата на одобрение на този отчет в дружеството е извършена ревизия по ЗДДС до 31.08.2011 г. Други данъчни ревизии не са извършвани.

Данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ревизията потвърждава окончателно данъчното задължение на съответното дружество - данъчно задължено лице, освен в изрично предвидените от законодателството случаи.

Депозитите по договори за наем на недвижими имоти към 31.12.2022 г. са в размер на 124 х.лв. (31.12.2021 г.: 118 х.лв.) и представляват гаранции по съответните наемни договори за срока на договора. Депозитите по дългосрочните договори за наем са в размер на 111 х.лв. към 31.12.2022 г. (31.12.2021 г.: 106 х.лв.).

16. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол, съвместен контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко,

относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал и собствениците.

Свързани лица на дружеството през 2022 г. и 2021 г. са както следва:

Свързани лица

Вид на свързаност

Дружества, упражняващи контрол

Юнион – Пропърти ЕАД	Дружество-майка, притежаващо 100% от капитала
Юнион-Груп АД	Дружество-майка на групата Юнион Груп, едноличен собственик на Юнион Пропърти ЕАД

Лица, акционери на Юнион-Груп АД

Иван Тотев Радев	Р и Ко АД
Светослав Тотев Радев	РГС ООД
Емануил Янков Манолов	ДОЯН ООД
Емил Иванов Иванов	ИД ООД

Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Пропърти)

Юнион Билд АД (без дейност)

Съвместно контролирани дружества за групата Юнион Пропърти

Юнион Ленд ООД	Съвместен контрол от Юнион Пропърти ЕАД
----------------	---

Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Груп)

Група Юнион Електрик	Дружества свързани чрез крайното дружество-майка
Група Дунав Турс	Дружества свързани чрез крайното дружество-майка
Юнион Асетс ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка
Юнион-Груп Проджект ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка
Юнион-Груп Консулт ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка, прекратено чрез вливане в Юнион-Груп АД на 29.11.2022 г.
Юнион-Груп Финанс ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка, прекратено чрез вливане в Юнион-Груп АД на 29.11.2022 г.
Юнион-Груп Асетс ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка, прекратено чрез вливане в Юнион-Груп АД на 29.11.2022 г.

Дружеството е осъществявало сделки и операции със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

Доставки на услуги от свързани лица

- крайно дружество-майка	42	38
--------------------------	----	----

Платени средства във връзка с намаляване на капитала

- на дружеството - майка	450	220
--------------------------	-----	-----

Заеми от дружеството-майка

- получени заеми	196	-
- изплатени заеми	196	-
- разходи за лихви по получени заеми	1	-
- изплатени лихви по получени заеми	1	-

През февруари 2022 г. между Юнион Пропърти Трейд ООД и Юнион Пропърти ЕАД е сключен договор за финансов заем в размер на 511 х. евро. Полученият заем е за срок от три години с фиксиран лихвен процент. Целта на заема е финансиране на текуща дейност, както и ефективно управление на парични средства с цел избягване на отрицателни лихви в дружеството-майка Юнион Пропърти ЕАД. Към август 2022 г., след повишаване на основния лихвен процент и отпадане на отрицателните лихви, начислявани от търговските банки за свръхликвидност, усвоената част по договора за заем е предсрочно погасена.

Открити салда

Разчетните взаимоотношения със свързани лица са представени в Приложение № 14.

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал (КУП), оповестен в Приложение № 1, през 2022 г. са в размер на 43 х.лв. (2021 г.: 39 х.лв.).

17. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Оперативен лизинг

Балансовата стойност на отдадените под наем инвестиционни имоти към 31.12.2022 г. е 6,922 х.лв. (31.12.2021 г.: 7,098 х.лв.), в т.ч. сгради и земи: 6,708 х.лв. (31.12.2021 г.: 6,874 х.лв.) и офис обзавеждане и оборудване: 214 х.лв. (31.12.2021 г.: 224 х.лв.).

Очакваните недисконтирани постъпления от наеми по сключени договори към 31.12.2022 г. при условията на оперативен лизинг (без суми за режимни разходи) са както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
В рамките на 1 година	679	622
От 2 до 3 години	1,099	875
След 3, но не повече от 5 години	295	388
Общо	<u>2,073</u>	<u>1,885</u>

18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни

цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, който се изразява в неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти (инвестиционни имоти) и предлаганите наемни цени, както и в промяна на размера на разходите, свързани с поддръжката и управлението на инвестиционните имоти. Намаляването на пазарните цени на наемите би довело до намаляване на приходите от дейността. Политиката на дружеството е да намалява ценовия риск чрез отдаване под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Съществува известен ценови риск при дългосрочно определяне на наемните цени, но в договорите с наемателите дружеството се стреми да включва компенсиращи клаузи за корекция на наемите при увеличение на официалния индекс на инфлацията.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. Евро е фиксирано по твърд курс спрямо българския лев по закон.

<i>31 декември 2022 г.</i>	<i>в EUR</i>	<i>в BGN</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови активи	1	116	117
Финансови пасиви	80	477	557

<i>31 декември 2021 г.</i>	<i>в EUR</i>	<i>в BGN</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови активи	-	270	270
Финансови пасиви	76	936	1,012

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса. Към 31.12.2022 г. дружеството има просрочени вземания от един клиент. Дружеството е взело решение вземанията с просрочие над 90 дни от този клиент към 31.12.2022 г. да бъдат обезценени.

За ограничаване на риска относно паричните средства, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

Риск на лихвоносни парични потоци

Като цяло дружеството няма други лихвоносни активи освен паричните средства в разплащателни сметки. През последните години банките не плащат лихви за паричните наличности, дори се наблюдава тенденция да събират отрицателни лихви. Политиката на дружеството-майка и дружеството е то да не съхранява значителни наличности от парични средства, като с реализираните

печалби се погасяват задълженията към дружеството-майка по ефективното намаление на капитала (Приложение №14). Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

За задълженията си дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като финансовите пасиви са търговски или безлихвени (за намаление на капитала).

<i>31 декември 2022г.</i>	<i>с плаващ лихвен % BGN'000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN'000</i>	<i>безлихвени BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови активи	-	25	92	117
Финансови пасиви	-	-	557	557

<i>31 декември 2021г.</i>	<i>с плаващ лихвен % BGN'000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN'000</i>	<i>безлихвени BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови активи	-	122	148	270
Финансови пасиви	-	-	1,012	1,012

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване.

Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задължнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал.

По-долу са представени финансовите пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Задълженията по депозити от наематели са представени спрямо договорения срок на договорите за наем, при изтичането на който депозитите подлежат на връщане.

Финансови пасиви	До 1м	До 3м	До 1 г.	От 1 до 2 години	От 2 до 5 години	Над 5 години	ОБЩО
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
31 декември 2022 г.	18	-	393	101	45	-	557
31 декември 2021 г.	29	-	512	314	153	4	1,012

Справедливи стойности

Справедливата стойност представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. 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. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни

пазари се определя чрез други оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, задължения по извършено намаление на капитала и депозитите за наеми, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност, която се приема че би била приблизително близка до тяхната справедлива стойност.

По-голямата част от притежаваните от дружеството финансови активи са краткосрочни по своята същност - основно търговски вземания и парични средства по разплащателни сметки в банки, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството е преценило, 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 при стопанската среда в страната.