

НЕПИ ПРОДЖЕКТ УАН ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Съдържание

Доклад на независимия одитор	
Доклад за дейността	2
Отчет за всеобхватния доход	5
Отчет за финансовото състояние	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци	8
Бележки към финансовия отчет	9



Доклад на независимия одитор

До едноличния собственик на „НЕПИ Проджект Уан“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „НЕПИ Проджект Уан“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Кодекса на СМСЕС.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.



Лидия Тасева-Пеева

Регистриран одитор

7 май 2020 г.

София, България



Джок Нюнан

„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството на Дружеството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет, изготвен в съответствие с българското законодателство и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз, за годината, приключваща на 31 декември 2019 г. Този отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

1. Обща информация

НЕПИ Проджект уан ЕООД е регистрирано през 2017 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност. Предметът на дейност на Дружеството е в областта на недвижимите имоти. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София 1505, район Оборище, Сердика Офиси, бул. Ситняково 48, ет.3, офис 3.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България с ЕИК 204490849.

2. Собственост и управление

Дружеството е с регистриран капитал в размер на 2 лева, разпределен в 2 дяла по 1 лев всеки. Едноличен собственик на капитала е НЕ Пропърти Б.В., с идентификация 34285470.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет, управител на Дружеството е Костин-Мариус Барбу. През 2018 г. и до 12 март 2019 г. управител на дружеството е бил и Влад-Разван Син.

Дружеството няма клонове.

Резултатите от дейността на Дружеството са както следва (в хиляди лева):

Показатели	2019	2018
Приходи от наеми и услуги на наемателите	35,321	32,976
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(10,440)	(8,856)
Брутна печалба преди преценка на инвестиционни имоти	24,881	24,120
Финансови разходи, нетно	(26,199)	(25,905)
Общо активи	387,493	389,334
Печалба / (загуба) за годината	(772)	4,463
Общо пасиви	415,452	416,521

Активите на Дружеството се състоят от инвестиционен имот – търговски център Сердика Център София, съоръжения и оборудване в търговския център. Дейността на Дружеството се финансира чрез паричен заем от едноличния собственик и собствени средства. В хода на своята обичайна дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск. Усилията на ръководството са концентрирани в идентифициране, оценка и наблюдение на потенциалните области, където е възможно да възникнат рискове, както и в планирането и предприемането на съответните мерки. Оповестяването на тези рискове, както и предприеманите от ръководството мерки, са описани в Бележка 23 от финансовия отчет.

3. Дейност и перспективи

Основната дейност на Дружеството е свързана с инвестиране в изграждането и последващо отдаване под наем на висококачествен търговски център, разположен в централната част на града – многофункционален търговски комплекс с административна сграда, подземни и надземни гаражи Сердика Център София. Проектът е разположен в София, поземлен имот с идентификационен номер 68134.409.210 и номер по предходен план – 550, квартал 164, район Оборище, бул. Ситняково.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Дейност и перспективи (продължение)**

Дружеството реализира приходи чрез отдаване под наем на търговски площи. Ръководството е на мнение, че проектът е сред водещите търговски центрове в България.

Дружеството не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

Финансовите инструменти на Дружеството включват пари и парични еквиваленти, финансиране от едноличния собственик, търговски и други задължения и вземания.

4. Събития след датата на отчетния период

Във връзка с епидемията от COVID-19, която се разрази след изготвяне на финансовия отчет, българската местна власт предприе мерки за ограничаване на разпространението на вируса, включително временно затваряне на магазини в търговските центрове, с изключение на аптеки, хранителни магазини, банки и други и съответно Дружеството спазва въведените мерки. Приоритет на Дружеството и NEPI Rockcastle group е здравето и благополучието на своите клиенти, партньори и служители и съответно затова спазва горепосочените мерки.

Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период.

Посещенията и продажбите в магазините на наемателите през първите два месеца на 2020 г. са сравними с аналогичния период на 2019 г. и едва от средата на март 2020 г. се забелязват намаления. Наемите и таксите за услуги за първото тримесечие на 2020 г. като цяло бяха фактурирани предварително и по-голямата част от тях вече са събрани.

Масштабът и продължителността на тази пандемия остават неизвестни, но се очаква да повлияят и бизнеса. Основните рискове, произтичащи от тази несигурна ситуация по отношение на COVID-19 са:

- Оценка на имотите: Ръководството счита, че оценката на имотите може да бъде повлияна на следващите отчетни дати, но не може точно да се прецени до каква степен.
- Ликвидност: Докато ликвидността на Дружеството ще бъде повлияна, финансовата позиция и очакваните парични потоци ще позволят на Дружеството да изпълни задълженията си.
- Действащо предприятие: както е описано във финансовите отчети, ръководството счита, че въпреки ситуацията, Компанията ще може да продължи дейността си в обозримото бъдеще.

Мерки, прилагани от Дружеството в отговор на влиянието на COVID 19

На този етап Дружеството и група NEPI Rockcastle активно прилагат различни мерки, насочени към постигане на най-подходящото разпределяне на капитала, включително:

- намаляване на оперативни разходи;
- отлагане на проекти за развитие и несъществени капиталови разходи; и
- използване на всички съответни механизми, предоставени от националните органи за подпомагане на фирмите в настоящия контекст.

5. Цели на Дружеството

Целите на Дружеството за 2020 г. и за следващите години са:

- Поддържане и развитие на Сердика Център София като атрактивно място за пазаруване за посетителите на търговския център;
- Фокусиране на усилията на мениджмънта върху удовлетворяване на очакванията на клиентите;
- Създаване и поддържане на добри бизнес отношения с наемателите на търговския център;

Оптимизиране на приходите от наем чрез по-висок оборот от продажбите на наемателите.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

6. 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 и парични потоци през годината. Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2019 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите, както и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.


Костин-Мариус Барбу
Управител
София, 7 май 2020 г.



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За периода, приключващ на 31 декември
В хиляди лева

	Бележка	2019	2018
Приходи от наем на инвестиционен имот	6	25,595	24,666
Приходи от услуги, извършени на наемателите	6	9,726	8,310
Оперативни разходи, свързани с инвестиционния имот	7	(10,440)	(8,856)
Брутна печалба преди преоценка на инвестиционен имот		24,881	24,120
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот		866	8,225
Административни разходи	9	(1,102)	(285)
Обезценка и отписани търговски вземания	23	(81)	(370)
Други приходи	8	596	544
Печалба от оперативна дейност		25,160	32,234
Финансови приходи	10	5,683	6,064
Финансови разходи	10	(31,882)	(31,969)
Нетни финансови разходи	10	(26,199)	(25,905)
Печалба преди данъци		(1,039)	6,329
Разходи за данъци	11, 15	267	(1,866)
(Загуба)/печалба за периода		(772)	4,463
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		(772)	4,463

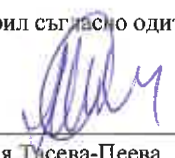
Финансовите отчети на страници 5 до 31 са одобрени от управителите на 7 май 2020 г. и подписани както следва:


Костин-Маринус Барбу
Управител
07.05.2020 г.




Деяна Караянева
Съставител
07.05.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:


Лидия Тасева-Пеева
Регистриран одитор
София, България




Джок Нюнан
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

07-05-2020

07-05-2020

Пояснителните бележки, представени от стр. 9 до стр. 31 са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2019	2018
Активи			
Инвестиционни имоти	12	294,665	293,081
Нематериални активи		28	-
Инвестиции в дъщерни предприятия	13	42,673	42,673
Предоставени заеми към свързани лица	18	44,213	49,051
Предплатени разходи и разходи за бъдещи период	14	629	576
Общо нетекущи активи		382,208	385,381
Материални запаси		11	11
Търговски и други вземания	16	2,735	1,991
Парични средства и еквиваленти	17	2,343	1,570
Предоставени заеми към свързани лица	18	174	215
Предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди	14	22	166
Общо текущи активи		5,285	3,953
Общо активи		387,493	389,334
Собствен капитал			
Основен капитал	19	-	-
Натрупани загуби		(27,959)	(27,187)
Общо собствен капитал		(27,959)	(27,187)
Пасиви			
Получени заеми от свързани лица	22	397,577	397,303
Търговски и други задължения	20	2,556	2,086
Отсрочени данъчни пасиви	15	9,810	10,711
Общо нетекущи пасиви		409,943	410,100
Получени заеми от свързани лица	22	2,843	2,389
Търговски и други задължения	20	2,005	3,424
Задължения за корпоративен данък		-	54
Задължения за други данъци		367	371
Приходи за бъдещи периоди	21	294	183
Общо текущи пасиви		5,509	6,421
Общо пасиви		415,452	416,521
Общо собствен капитал и пасиви		387,493	389,334

Финансовите отчети на страници 5 до 31 са одобрени от управителите на 7 май 2020 г. и подписани както следва:

Костин-Мариус Барбу
Управител
07.05.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Лидия Тасева-Пеева
Регистриран одитор
София, България

Деяна Караянева
Съставител
07.05.2020 г.

Джок Нюнан
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

07-05-2020

07-05-2020

Пояснителните бележки, представени от стр. 9 до стр. 31 са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За периода, приключващ на 31 декември

В хиляди лева

Натрупани
загуби

Баланс към 1 януари 2018	(31,650)
Всеобхватен доход за годината	
Печалба за годината	4,463
Общо всеобхватен доход за годината	4,463
Баланс към 31 декември 2018	(27,187)
Всеобхватен доход за годината	
Печалба за годината	(772)
Общо всеобхватен доход за годината	(772)
Баланс към 31 декември 2019	27,959

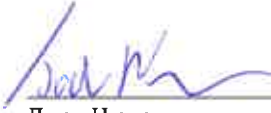
Финансовите отчети на страници 5 до 31 са одобрени от управителите на 7 май 2020 г. и подписани както следва:


Костин-Мариус Барбу
Управител
07.05.2020 г.


Деяна Караянева
Съставител
07.05.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:


Лидия Тасева-Пеева
Регистриран одитор
София, България


Джок Нюнан
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

07 -05- 2020

07 -05- 2020

Пояснителните бележки, представени от стр. 9 до стр. 31 са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2019	2018
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба/(Загуба) за годината		(772)	4,463
(Печалба)/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот	12	(866)	(8,225)
Разходи за лихви, нетно	10	28,118	27,827
Разходи за данъци	11, 15	(267)	1,866
Амортизация		3	-
Обезценка и отписани търговски вземания		81	370
Платен корпоративен данък		(698)	(179)
Промени в оборотния капитал			
(Увеличение)/намаление на вземанията		(724)	337
Увеличение/(намаление) на задълженията		(842)	1,765
Нетни парични потоци от оперативна дейност		24,033	28,224
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци от бизнес комбинация, нетно от парични средства		-	(1,193)
Плащания свързани с нематериални активи		(31)	-
Плащания свързани инвестиционни имоти		(718)	(2,780)
Получени лихви		3,553	3,892
Плащания по предоставени заеми		5,053	6,513
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		7,857	6,432
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми		(2,115)	(5,823)
Платени лихви		(29,002)	(29,546)
Нетни парични потоци за финансова дейност		(31,117)	(35,369)
Нетно увеличение /(намаление) на парични средства и парични еквиваленти			
		773	(713)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода			
		1,570	2,283
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	17	2,343	1,570

Финансовите отчети на страници 5 до 31 са одобрени от управителите на 7 май 2020 г. и подписани както следва:

Костин-Маркус Барбу
Управител
07.05.2020 г.

Деяна Караянева
Съставител
07.05.2020 г.

Заверил е класно одиторски доклад:

Лидия Тасена-Пеева
Регистриран одитор
София, България

Джок Нюнан
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

07-05-2020

07-05-2020

Пояснителните бележки, представени от стр. 9 до стр. 31 са неразделна част от този финансов отчет.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**1. Корпоративна информация**

НЕПИ Проджект уан ЕООД е регистрирано на 8 март 2017 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност. Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране в недвижима собственост – търговски център с цел реализиране на приходи от дългосрочно отдаване под наем на търговски площи.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София 1505, район Оборище, Сердика Офиси, бул. Ситняково 48, ет.3, офис 3. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България с ЕИК 204490849.

Едноличен собственик на капитала е НЕ Пропърти Б.В., с идентификация 34285470. Към 31 декември 2019 г. крайната компания-майка е НЕПИ Рокасъл Плс, чиито акции се търгуват на борсата в Йоханесбург и Юронекст в Амстердам и няма акционер, който да притежава повече от 25% от акциите на крайната компания-майка.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет, управител на Дружеството е Костин-Мариус Барбу. През 2018 г. и до 12 март 2019 г. управител на дружеството е бил и Влад-Разван Син.

Българското законодателство не забранява решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран годишен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

2. База на изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) приети от Европейския Съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Този финансов отчет е индивидуалният отчет на НЕПИ Проджект уан ЕООД, където инвестициите в дъщерни предприятия са представени по цена на придобиване.

Дружеството не е изготвило консолидираните си финансови отчети към датата на изготвяне на настоящите индивидуални финансови отчети за Дружеството и за дъщерните му дружества, така както се изисква съгласно МСФО 10. Дружеството е приложило интерпретацията, която се съдържа в меморандума, който е издаден от Европейската Комисия, относно срещата на Счетоводния Регулаторен Комитет (документ ARC/08/2007), който разглежда отношенията между регулациите на МСО и Фирмени Директиви 4 и 7. Европейската Комисия е на мнение, че ако Дружеството избере или е задължено да изготви своите индивидуални финансови отчети съгласно МСФО, така като се приети за прилагане от Европейския съюз, то те може да се изготвят и представят независимо от изготвянето и представянето на консолидираните финансови отчети.

В консолидираните финансови отчети, дъщерните дружества - които са такива компании, в които Групата има пряко или косвено участие чрез повече от половината от гласовете с право на глас или по друг начин, има възможност за осъществяване на контрол над дейността – са изцяло консолидирани.

Потребителите на индивидуалните отчети ще имат достъп до тях, заедно с консолидираните отчети на Групата за и към 31 декември 2019 г., в момента, в който те са достъпни, за да може да се получи цялостна информация за финансовата позиция, резултатите от дейността и паричните потоци на Групата като цяло.

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на инвестиционни имоти, които се отчитат по справедлива стойност. Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и запазването на прилаганата счетоводна политика през отчетния период.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**2. База на изготвяне (продължение)****(б) База за измерване (продължение)**

Ръководството на Дружеството е получило писмо за подкрепа от крайната компания-майка НЕПИ Рокасъл Плс, съгласно което ще му бъде осигурена пълна финансова подкрепа и адекватни средства, за да продължи дейността си през следващите дванадесет месеца от датата, на която настоящият финансов отчет е одобрен за издаване. На база на оценката на очакваните парични потоци и продължаващата финансова подкрепа от крайната компания-майка, ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си като действащо предприятие и следователно, ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност, без да е необходимо да реализира съществена част от активите си или да предприема други принудителни мерки.

Въпреки случващото се на пазара, причинено от COVID-19, настъпило след датата на изготвяне на финансовия отчет, ръководството стигна до заключение, че не съществува несигурност, във връзка със способността на Дружеството да продължи дейността си. За повече подробности относно текущата ситуация, вижте Бележка 27 Събития след датата на отчета.

Този финансов отчет е изготвен в български лева (BGN). Цялата финансова информация е представена в лева закръглени до хиляда, освен когато е посочено друго.

(в) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена използвайки определени методи за оценка. За повече информация относно използваните приблизителни оценки и преценки моля вижте Бележка 12.

Обезценка на вземания

Обезценката на финансови активи е определена въз основа на предположения за риск от просрочия и процентът на очаквани загуби. Дружеството прави оценка по отношение на тези предположения и избира данни за изчисление на обезценката, въз основа на историческите данни на Дружеството, съществуващите пазарни условия, както и предположения за бъдещи промени към датата на всеки отчетен период. Допълнителна информация е представена в Бележка 23.

Данък върху дохода

Начисляването на данъка върху дохода се извършва на база на основни предположения. Съществуват много операции и изчисления, за които крайното определяне на данъка върху дохода е несигурно. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни спорове на база на очакванията дали ще бъде дължим допълнителен данък. Когато крайният резултат от такива случаи е различен от първоначално признатите стойности, тогава разликите ще оказват ефект върху данъка върху дохода и провизиите за отсрочен данък в периода, в който е възникнало това предположение

Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството извършва проверка дали инвестициите в дъщерни предприятия подлежат на обезценка, в съответствие със счетоводната политика. Възстановимата стойност на генериращите парични потоци единици (ГППЕ) се определя на база на изчисление на стойността им в употреба. Изчисленията изискват използване на приблизителни оценки и са базирани на прогнози на бъдещите парични потоци преди данъци, базирани на одобрените от ръководството финансови бюджети за петгодишен период.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**2. База на изготвяне (продължение)****(г) Промени в счетоводните политики****Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството**

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2019 г.:

- МСФО 16 „Лизинг“ (издаден на 13 януари 2016 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.);
- КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъци върху доходите“ (издаден на 7 юни 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.);
- Характеристики за предсрочно погасяване с отрицателна компенсация – Изменения на МСФО 9 (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.);
- Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – Изменения на МСС 28 (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.);
- Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2015-2017 г., изменения в МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23 (издадени на 12 декември 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.);
- Изменение, съкращаване или уреждане на плана – Изменения на МСС 19 (издаден на 7 февруари 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.). Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството, с изключение на ефектите от прилагането на МСФО 16 Лизинг, които са оповестени по-долу.

Ефект от първоначалното прилагане на МСФО 16 Лизинг

През текущата година Дружеството е приложило МСФО 16 Лизинг (издаден от СМСС през януари 2016), който е в сила за годишни периоди, които започват на или след 1 януари 2019.

МСФО 16 въвежда нови или изменени изисквания по отношение на счетоводното отчитане на лизинга. Той въвежда значителни промени в счетоводното отчитане на лизингополучателя, като премахва разликата между оперативен и финансов лизинг и изисква признаването на актив с право на ползване и лизингово задължение при започване на всички лизингови договори, с изключение на лизинговите договори, активите, по които са с променлива наемна стойност.

За разлика от счетоводното отчитане на лизингополучателя, изискванията по отношение на счетоводното отчитане на лизингодателя остават до голяма степен непроменени.

Към 31.12.2019 г. и към 31.12.2018 г. Компанията не е лизингополучател по дългосрочни договори за оперативен лизинг и приемането на новия стандарт не води до съществени корекции във финансовия отчет.

Нови стандарти и тълкувания, които все още не са влезли в сила

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2019 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

- Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.);
- Определение за същественост - Изменения на МСС 1 и МСС 8 (издадени на 31 октомври 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.);
- Реформа на референтните лихвени проценти – Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (издадени на 26 септември 2019 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.).

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обозримо бъдеще.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**2. База на изготвяне (продължение)****(г) Промени в счетоводните политики (продължение)****Нови стандарти, тълкувания и изменения, които все още не са приети от ЕС**

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от ЕК и съответно не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на ЕК.

- МСФО 14 "Отсрочени тарифни разлики" (издаден на 30 януари 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);
- Продажба или влягане на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие – Изменения на МСФО 10 и МСС 28 (издадени на 11 септември 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след дата, определена от СМСС);
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.);
- Определение за бизнес – Изменения на МСФО 3 (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.);
- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети: класификация на текущи и нетекущи пасиви (издадени на 23 януари 2020 г.).

3. Значими счетоводни политики**(а) Чуждестранна валута**

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс на отчетната дата. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода, и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутуирана по курса в края на отчетния период. Курсови разлики, възникващи от превалутуирането се отчитат в печалби и загуби. Непаричните позиции, отчетени по историческа стойност в чужда валута не се преизчисляват. От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти**(i) Недеривативни финансови активи****Класификация**

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:

- такива, които в следствие трябва да бъдат отчитани по справедлива стойност (в друг всеобхватен доход или печалбата или загубата), и
- такива, които се оценяват по амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и условията за паричните потоци според договорите.

Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Дружеството класифицира финансовите си активи като оценени по амортизирана стойност. Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи.

Признаване и отписване

Финансовите активи се признават, когато Дружеството стане страна по условията на договора на този инструмент. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**(б) Финансови инструменти (продължение)****(i) Недеривативни финансови активи (продължение)**

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите активи по тяхната справедлива стойност, увеличена с разходите, пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансов актив, с изключение на случаите на финансови активи, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Разходите свързани с транзакциите на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се отчитат в печалбата или загубата.

Оценяване**Дългови инструменти**

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи. Дружеството класифицира своите дългови инструменти в следната категория:

Амортизирана стойност: Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи като се прилага методът на ефективния лихвен процент.

Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/(загуби) заедно с печалбите и загубите от валутните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.

Капиталови инструменти

Дружеството има капиталови инвестиции само в дъщерни предприятия и е избрало да ги отчита по цена на придобиване.

Недеривативни финансови активи на Дружеството са инвестиции в дъщерни предприятия, заеми и вземания и пари и парични еквиваленти.

Инвестиции в дъщерни предприятия

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по цена на придобиване (съгласно МСС 27, Индивидуални финансови отчети, параграф 10 (а)).

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заемите и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален падеж от три месеца или по-малко, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажменти.

(ii) Недеривативни финансови пасиви

Недеривативни финансови пасиви на Дружеството са: заеми, търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(в) Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на приходи от насми или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, е включена в текущите приходи или разходи за периода, през който възниква.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот; или (д) край на строителството или разработването, за прехвърляне от имот в процес на изграждане или разработване в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изведен от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от извеждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на извеждането от употреба или освобождаването.

(г) Нематериални активи**(i) Признаване и оценка**

Нематериалните активи, придобити от Дружеството, се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

(ii) Последващи разходи

Разходите, свързани с поддръжката на нематериални активи, се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в печалби и загуби в момента на тяхното възникване.

Нематериалните активи с неограничен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база, индивидуално или на ниво генерираща парични потоци единица. Допускането за неограничен полезен живот се преразглежда всяка година, за да се определи дали неограниченият живот продължава да бъде меродавен. Ако не, промяната в полезния живот от неограничен с ограничен се прави през текущия период и важи за бъдещи отчетни периоди.

(д) Обезценка**(i) Финансови активи (включително вземания)**

От 1 януари 2018 г. Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с неговите дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск. За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква да се признаят очакваните кредитни загуби за целия живот още при първоначалното признаване на вземанията.

Както е оповестено в Бележка 23, търговските вземания от свързани лица са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. Обезценката се определя на база очаквани кредитни загуби, като се използва “тристепенен” подход.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(д) Обезценка (продължение)**

Дружеството следва тристепенен модел за обезценка на финансови активи, различни от търговски вземания:

- Степен 1 – салда, за които кредитният риск не е значимо увеличен след първоначалното признаване. Очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца (т.е. цялата кредитна загуба умножена по вероятността тя да се случи в следващите 12 месеца);
- Степен 2 – съдържа салда, при които има значимо увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, но няма обективна индикация за обезценка; очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността от неизпълнение за целия период на договора;
- Степен 3 – съдържа салда, за които има обективно доказателство за обезценка.

Търговските вземания се класифицират в Степен 2 или в Степен 3:

- Степен 2 – съдържа вземания, за които се прилага опростеният подход за очакваните загуби до края на валидността на вземането, с изключение на някои търговски вземания, класифицирани в Степен 3;
- Степен 3 – съдържа търговските вземания, просрочени повече от 90 дни или такива, които са индивидуално идентифицирани като обезценени.

Финансовите активи се отписват, частично или цялостно, когато Дружеството на практика е изчерпало всички начини за събирането им или не съществува реалистично очакване за събирането им. Това обикновено се случва след като те бъдат просрочени поне с 5 години. Дружеството взема предвид следните индикатори при оценка на значимо увеличаване на кредитния риск при заемите:

- заемът е просрочен повече от 30 дни;
- налице са правни, технологични или макроикономически промени със значително негативно влияние върху заемополучателя;
- има информация за значителни негативни събития във връзка със заема или други заеми на същия заемополучател с други заемодатели, като прекратяване на заема, нарушение на ковенанти, предоговаряне поради финансови затруднения и др.;
- заемополучателят е загубил значим клиент или доставчик или по друг начин е изпитал негативни промени на пазара си.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите активи на Дружеството, различни от отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци (ОГПП), е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(е) Приходи

Приходите включват приходи от наеми и услуги извършени на наемателите.

Приходи от наеми

Приходите от наем на инвестиционен имот се признават на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор. Стимулите договорени в лизинговия договор на нов или подновен оперативен лизинг се представят като отсрочени разходи в отчета за финансовото състояние и се отчитат в печалбата или загубата като намаление на прихода от наем на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(е) Приходи (продължение)***Приходи от предоставяне на услуги*

Приходите от услуги предоставени на наемателите се признават в периода, в който контролът върху предоставените услуги е прехвърлен към клиента, който е когато услугата е предоставена. За някои услуги, приходите се признават на база на завършеност на сделката към отчетната дата. Етапът на завършеност на сделката се определя на база на проучване на извършената работа.

Някои договори за услуги включват няколко компонента на услуги, които се предоставят на наемателите. Дружеството оценява дали индивидуалните компоненти на услугите по договор представляват отделно задължение за изпълнение. Ако договорите включват няколко задължения за изпълнение и/или наем и не-наемни компоненти, цената на сделката се разпределя за всяко задължение за изпълнение (наем и услуги), въз основа на единичната продажна цена. Ако единичната продажна цена не е пряко наблюдавана, Дружеството оценява приблизителна такава на база очаквани разходи плюс марж.

При договорите с фиксирана цена клиентът заплаща фиксирани суми спрямо договорения график за плащане. Ако стойността на услугите, предоставени от Дружеството надвиши сумата на получените плащания, се признава актив по договор. Ако получените плащания надвишат стойността на предоставените услуги, по договора се признава пасив.

Приходите се признават по договорена цена. Признатите приходи са нетно от променливи компоненти и плащания към клиенти, които не са определени като разграничими услуги. Тези променливи компоненти може да включват: отстъпки или суми събрани за сметка на трети лица. За договори, които включват разсрочено плащане, което надвишава 12 месеца, Дружеството коригира цената по договор с компонента на финансиране, който се признава като финансов приход по метода на ефективния лихвен процент за периода на финансиране.

Вземане се признава за услугите, които са предоставени, тъй като това е моментът, когато плащането е безусловно и само изтичането на срокът на плащане е условие за погасяването му.

Дружеството анализира договореностите си за продажби според специфични критерии, за да определи дали действа като принципал или като агент. То е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички такива договорености.

Не се признава приход, ако съществува известна несигурност относно получаване на дължимото възнаграждение. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

(ж) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(з) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Финансовите разходи включват разходи по заеми, разходи за банкови такси и комисионни. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(и) Данъци**

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е сумата на очакваните дължими или възстановими данъци върху дохода във връзка с облагаемата печалба или данъчна загуба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка не засягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели. Отсрочените данъци се оценяват, като се прилагат данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими към момента на обратното проявление на временните разлики въз основа на данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да бъдат в сила. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно. Активи по отсрочени данъци се признават за неизползвани данъчни загуби и данъчни кредити само до степента, до която е вероятно наличието на бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се оползотворят. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

(й) Бизнес комбинации и репутация

Бизнес комбинациите се отчитат по метода на придобиване. Цената на придобиване се определя като сума от прехвърленото възнаграждение, което се оценява към датата на придобиване по справедлива стойност, както и размера на всяко участие без право на контрол в придобиваното предприятие. За всяка бизнес комбинация, Дружеството избира дали да измерва участията си без право на контрол в придобиваното предприятие по справедлива стойност или пропорционален дял в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Разходи, свързани с придобиването, се отразяват в момента на възникването и се включват в административните разходи.

Когато Дружеството придобива бизнес, то оценява дали придобитите финансови активи и пасиви са подходящо класифицирани и представени в съответствие с договорните условия, икономическите условия и съответните обстоятелства, към датата на придобиване. Това включва разделянето на внедрени деривативи от основни договори от придобиваното предприятие. Ако дадена бизнес комбинация се реализира на етапи, справедливата стойност към датата на придобиването на по-рано притежаваните от придобиващото предприятие участия, се преоценяват по справедлива стойност към датата на придобиването през печалбата и загубата за периода. Условно възнаграждение, което следва да бъде прехвърлено от придобиващото предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване. Условно възнаграждение, класифицирано като актив или пасив, което е финансов инструмент и попада в обхвата на МСФО 9, се оценява по справедлива стойност, като промените в справедливата стойност се признават или в отчета за приходите и разходите, или в другия всеобхватен доход. Ако условното възнаграждение се класифицира като инструмент на собствения капитал, то не се преоценява докато не бъде окончателно уредено в собствения капитал. Репутация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на сбора от прехвърленото възнаграждение и сумата, призната за неконтролиращи участия, над придобитите от Дружеството разграничими активи и поетите пасиви. Ако справедливата стойност на придобитите нетни активи е по-голяма от условното възнаграждение, Дружеството повторно оценява дали всички придобити активи и всички поети пасиви са правилно идентифицирани и преглежда процедурите, използвани за измерване на количествата, признати към датата на придобиване. Ако при преоценката все още справедливата стойност на придобитите нетни активи надвишава условното възнаграждение, тогава печалбата се признава в печалбата или загубата.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(й) Бизнес комбинации и репутация (продължение)**

След първоначалното признаване, репутацията се оценява по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. За целите на теста за обезценка, репутацията, придобита в бизнес комбинация, от датата на придобиване, се разпределя към всеки от обектите, генериращи парични потоци на Дружеството, които се очаква да се възползват от комбинацията, независимо от това дали към тези обекти са разпределени други активи или пасиви на придобиваното предприятие

Когато репутацията формира част от обект, генериращ парични потоци, и част от дейността в този обект бъде освободена, репутацията, свързана с освободената дейност, се включва в балансовата стойност на дейността при определяне на печалбата или загубата от освобождаването ѝ. Освободената при такива обстоятелства репутация се оценява на базата на относителните стойности на освободената дейност и на запазените обект, генериращ парични потоци.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинация не е приключило до края на отчетния период, в който комбинацията възниква, защото справедливите стойности, които следва да бъдат определени за разграничимите придобити активи и поети пасиви на придобиваното предприятие или сумата на прехвърленото възнаграждение, или стойността на неконтролиращото участие могат да бъдат определени само условно, Дружеството отчита комбинация като ползва тези условни стойности. Дружеството признава корекции в тези условни стойности в резултат от финализирането на първоначалното счетоводно отчитане в рамките на дванадесет месеца от датата на придобиване и ретроспективно от тази дата.

4. Определяне на справедливите стойности

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**4. Определяне на справедливите стойности (продължение)**

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго. Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти в процес на изграждане, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

За оценяването на справедливата стойност на съществените активи като инвестиционни имоти, се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството.

Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

Справедливата стойност се определя въз основа на активен пазар, коригиран при необходимост, за разлики в естеството, местоположението или състоянието на конкретния имот. Ако тази информация не е налична, Дружеството използва алтернативни методи за оценка, като актуални цени на подобни сделки не толкова активни пазар или дисконтирани прогнозни парични потоци. Тези оценки служат за определяне на балансовата стойност на инвестиционните имоти, посочени в отчета за финансовото състояние.

Изменението в справедливата стойност се признават в отчета за печалби и загуби.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

(i) Инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване за калкулиране при най-ефективното и най-добро използване на актива.

(iii) Финансови инструменти

Краткосрочни безлихвени вземания и задължения се оценяват по оригинална стойност по фактура, ако ефекта от дисконтиране е нематериален. Справедлива стойност се определя при първоначално признаване и, за целите на оповестяването, към всеки отчетен период. Ръководството е направило анализ за определяне на справедливите стойности на дългосрочните финансови инструменти, по които Дружеството е страна. При извършване на анализа за определяне на справедливите стойности ръководството е преценило, че няма налични наблюдаеми пазарни данни, които да могат да бъдат използвани без съществени корекции, при определяне на съответните справедливи стойности на дългосрочните финансови инструменти на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**5. Управление на финансовия риск****Преглед**

Дружеството е изложено на следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за излагането на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Ръководството носи отговорност за определянето и контрола на политиката на Дружеството за управление на риска. Политиката на Дружеството за управление на риска е определена така, че да идентифицира и анализира рисковете, на които е изложено Дружеството, да установява подходящи ограничения за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените ограничения. Тези политики се прегледват периодично с цел отразяване на настъпилите изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск на Дружеството произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Ръководството е създадо процедури да поддържа кредитния риск в рамките на приемливи граници. Една от ключовите мерки е внимателният подбор на потенциални наематели на търговския център и анализ на тяхната платежоспособност. По време на експлоатационния етап на търговския център ръководството прави периодичен преглед на неиздължените суми на наемателите.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, който възниква при положение, че Дружеството има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при извънредни условия, без да се понесат неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството. Дружеството се финансира чрез заем от едноличния собственик. Дружеството управлява ликвидния риск чрез регулярни прогнози и преглед на паричните средства, необходими за посрещане на очакваните плащания. Нуждите от ликвидност се идентифицират предварително, за да се осигури достатъчно финансиране от едноличния собственик, когато задълженията станат изискуеми. Дружеството поддържа кредитна линия от едноличния собственик с максимален размер 205,000 хил.евро, при фиксиран лихвен процент 8% и срок на погасяване до 31.12.2021 г.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при който промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, може да окаже влияние върху доходите на Дружеството или върху стойността на неговите инвестиции във финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Лихвен риск

Дружеството е възприело политика, с която експозицията към промени в лихвените нива на заемите е на база фиксирана лихва, вземайки пред вид активи с експозиция към промени в лихвените нива. Това се постига чрез сключване на лихвени суапове.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база. Капиталът на Дружеството се състои от дялов капитал, резерви и печалби и загуби. Не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството през годината. Дружеството се финансира само от свързани лица. Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени от външна страна.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**6. Приходи от услуги***В хиляди лева*

	2019	2018
Приходи от наеми	25,595	24,666
Приходи от услуги на наемателите	9,726	8,310
	35,321	32,976

Приходи и най-добрите приблизителни преценки базирани на последната надеждна и налична информация.

Бъдещи минимални плащания по договори за наем*В хиляди лева*

	До 1 година	2 до 5 години	Повече от 5 години
2019			
Бъдещи минимални плащания по договори за наем	13,656	24,845	2,239
2018			
Бъдещи минимални плащания по договори за наем	26,363	27,903	8,673

7. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти*В хиляди лева*

	2019	2018
Разходи за маркетинг	2,920	1,995
Разходи за поддръжка	2,101	1,982
Разходи за комунални услуги	2,011	1,845
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	1,821	1,401
Разходи за управление	1,158	1,288
Разходи за застраховки	221	223
Други разходи	208	122
	10,440	8,856

При определяне на разходите за управление са използвани най-добрите приблизителни преценки, базирани на последната надеждна и налична информация.

8. Други приходи*В хиляди лева*

	2019	2018
Неустойки и други обезщетения	261	107
Други приходи	335	437
	596	544

9. Административни разходи*В хиляди лева*

	2019	2018
Разходи за консултантски услуги	1,088	162
Разходи за нотариални такси	-	12
Други разходи	14	111
	1,102	285

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**10. Финансови приходи/(разходи)**

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
Приходи от дивиденди	1,956	1,956
Приходи от лихви от свързани лица	3,727	4,108
	5,683	6,064
Разходи за лихви от свързани лица	(31,845)	(31,935)
Разходи по валутни операции	(13)	(12)
Други финансови разходи	(24)	(22)
	(31,882)	(31,969)
Общо нетни финансови разходи	(26,199)	(25,905)

11. Разходи за данъци

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
Текущ данък	634	233
Отсрочен данък (Бележка 15)	(901)	1,633
	(267)	1,866
Печалба/(загуба) преди данъци	(1,039)	6,329
Данък по приложимата данъчна ставка от 10%	(104)	633
Необлагаеми приходи	(196)	(196)
Разходи, непризнати за данъчни цели	33	-
Данъчни загуби, за които не е признат отсрочен данък	-	1,429
Разход за данък	(267)	1,866

12. Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
В началото на периода	293,081	282,076
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот	866	8,225
Придобити	718	2,780
Към 31 декември	294,665	293,081

Към 31 декември 2019 г. инвестиционните имоти, които са в експлоатация са оценени от независим професионален оценител, притежаващ лиценз и необходимият опит за оценка на подобни инвестиционни имоти. Определена е най-високата и най-добра текуща употреба на имота. Финансовият отдел на Дружеството включва екип, който извършва преглед на направените оценки от независимия оценител за целите на финансовото отчитане. Към края на всеки годишен период, финансовият отдел извършва следните процедури:

- Проверка на основните входящи данни за изготвянето на оценката
- Оценка на изменението в справедливата стойност и сравнение с предходната година
- Дискусия с независимия оценител.

За определянето на справедливата стойност на имотите е използван методът на дисконтираните парични потоци. Предвид наличието на детайлна информация относно очакваните парични потоци и възвръщаемост (норма на капитализация) от тези имоти, е приет за подходящ този метод, което поставя определената справедлива стойност в Ниво 3 на йерархията на справедливата стойност.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

12. Инвестиционни имоти (продължение)

Описание на оценителските методи и ключовите входящи данни при оценката на инвестиционните имоти

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	Интервал	
			2019	2018
Търговски имоти	ДПП (виж по-долу)	Очакван месечен наем на кв.м. (евро)	20.75	20.43
		Среден месечен наем на кв. м. (евро)	21.1	21
		Брутна наемна площ (кв.м.)	51,500	51,400
		Дисконтов фактор	8.5%	8.5%
		Процент на капитализация в началото на периода	8.76%	8.54%
		Процентът на капитализация при освобождаване в края на периода	7.5%	7.5%

Извършен е анализ на влиянието на основните предположения върху общата стойност на имота въз основа на приемливо ниво на възможните промени в тези предположения, с всички други променливи запазени като константа:

- При увеличение с 25 базисни пункта на доходността от горепосочената справедливата стойност на инвестиционния имот би се намалила с 8,178 хил.лв. (2018 г: 8,334 хил.лв.)
- При намаление с 25 базисни пункта на доходността от горепосочената справедливата стойност на инвестиционния имот би се увеличила с 8,659 хил. лв. (2018 г: 8,836 хил.лв.)

При метода на дисконтираните парични потоци (ДПП), справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на имота за очаквания срок като се включва и терминална (екзит) стойност. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Очакваната възвръщаемост от освобождаването от имота, обикновено, се определя отделно и се различава от използвания дисконтов процент. Срокът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависят от редица фактори като срокове на наемни договорености, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаемост, невъзстановими разходи и стимули, както и с очакваните разходи за поддръжка и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци, заедно с оценената терминална стойност в края на прогнозния период, се дисконтират.

Очакваната справедлива стойност би се увеличила (намалила) ако:

- очакваните приходи са по- високи (по- ниски);
- периодите без наематели са по- къси (по- продължителни);
- коефициентът на заемост е по- висок (по- нисък);
- периодите без наеми са по- къси (по- продължителни); или
- дисконтовият процент, коригиран с риска е по- нисък (по- висок).

13. Инвестиции в дъщерни предприятия

В хиляди лева	Държава на участие	% участие 2019	% участие 2018
ЦЕЕ Пропърти България ЕООД	България	100%	100%
Ханза Имобилиен ЕООД	България	100%	100%

Инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по цена на придобиване, както следва:

В хиляди лева	2019	2018
ЦЕЕ Пропърти България ЕООД	34,908	34,908
Ханза Имобилиен ЕООД	7,765	7,765
	42,673	42,673

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

14. Предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева

	2019	2018
Застраховки и стимули за довършителни работи (дългосрочна част)	629	576
Застраховки и предплатени разходи (краткосрочна част)	22	166
	651	742

15. Отсрочени данъчни пасиви

В хиляди лева

	2019			2018		
	Активи	Пасиви	Нетно	Активи	Пасиви	Нетно
Инвестиционни имоти		(14,103)	(14,103)	-	(12,924)	(12,924)
Обезценка на активи	44		44	37	-	37
Слаба капитализация	4,249		4,249	2,176	-	2,176
Данъчни активи/(пасиви)	4,293	(14,103)	(9,810)	2,213	(12,924)	(10,711)

Изменението в отсрочените данъци е както следва:

В хиляди лева

	1 януари 2018	Признати в печалби и загуби	31 декември 2018	Признати в печалби и загуби	31 декември 2019
Инвестиционни имоти	(11,033)	(1,891)	(12,924)	(1,179)	(14,103)
Обезценка на активи	-	37	37	7	44
Слаба капитализация	1,955	221	2,176	2,073	4,249
	(9,078)	(1,633)	(10,711)	901	(9,810)

16. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	2019	2018
Търговски вземания от клиенти	2,448	1,830
Обезценка на вземания (Бележка 23)	(144)	(270)
Търговски вземания от свързани лица (Бележка 25)	421	430
Други вземания	10	1
	2,735	1,991

Търговските и други вземания са деноминирани в лева.

17. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева

	2019	2018
Парични средства в банки	2,224	1,460
Парични средства в брой	119	110
	2,343	1,570

Паричните средства и еквиваленти на стойност 253 хил. лева (2018: 26 хил. лева) са деноминирани в евро. Всички останали парични средства и еквиваленти са деноминирани в лева.

18. Предоставени заеми към свързани лица

В хиляди лева

	2019	2018
Лихва по необезпечен заем към свързани лица	174	215
Нетекуща част на обезпечени заеми	44,213	49,051
	44,387	49,266

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

18. Предоставени заеми към свързани лица (продължение)

На 23 август 2017 г. НЕПИ Проджект уан ЕООД отпуска кредит на своето дъщерно дружество ЦЕЕ Пропърти ЕООД с максимален размер до 29,000,000 евро при фиксиран лихвен процент от 8%. Заемът е отпуснат с максимален срок за погасяване до 31 декември 2021 г.

19. Регистриран капитал

В хиляди лева

	Дялове	хил.лева
31 декември 2018	2	-
31 декември 2019	2	-

Дружеството е с регистриран капитал в размер на 2 лева, разпределен в 2 дяла по 1 лев всеки.
Всички дялове са напълно изплатени.

20. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	2019	2018
Банкови депозити от наематели	2,147	1,695
Задържани гаранционни суми	409	391
Общо нетекущи задължения	2,556	2,086
Задължения към доставчици	597	1,202
Задължения към свързани лица (Бележка 25)	832	923
Други задължения	576	1,299
Общо текущи задължения	2,005	3,424
	4,561	5,510

Търговските и други задължения са деноминирани в лева.

21. Приходи за бъдещи периоди

В хиляди лева

	2019	2018
Получени аванси от наематели	-	7
Приходи за бъдещи периоди	294	176
	294	183

22. Получени заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на банковия заем, получен от едноличния собственик. Разходите по заема се отчитат по амортизирана стойност, с прилагане на метода на ефективния лихвен процент. Повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск е посочена в Бележка 23.

В хиляди лева

	2019	2018
Лихва по необезпечен заем от свързани лица	2,843	2,389
Нетекуща част на необезпечен заем от свързано лице	397,577	397,303
	400,420	399,692

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

22. Получени заеми (продължение)

Условията по заема се както следва:				31 декември 2019		31 декември 2018	
В хиляди лева	Валута	Лихвен процент	Срок на договора	Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Необезпечен заем от свързани лица	EUR	8%	2021	400,420	400,420	399,692	399,692
				400,420	400,420	399,692	399,692

Кредитът е отпуснат от едноличния собственик НЕ Пропърти Б.В. на 31 май 2017 г. и е с валидност до 31 декември 2021 г. Лихвеният процент е фиксиран на 8%.

23. Финансови инструменти

Кредитен риск

Кредитният риск се поражда от парични средства и еквиваленти, кредитни експозиции към клиенти, включващи вземания, както и вземания от свързани лица.

Управление на риска

Дружеството има политика да привлича наематели, които са утвърдени клиенти с добра кредитна оценка. Дружеството счита, че всички финансови активи, които са признати към датата на отчета и които не са обезценени, са финансови активи с висока кредитна оценка. С оглед да предпази вземанията си по договорите с наемателите, Дружеството изисква от тях да представят депозит или банкова гаранция, съответстваща на съответната кредитна оценка на всеки наемател. В допълнение, вземанията се наблюдават постоянно с цел експозицията на Дружеството от обезценка на вземанията си да бъде минимална. Паричните сделки се извършват само с финансови институции с висок кредитен рейтинг. Паричните средства и еквиваленти се съхраняват в банки с кредитен рейтинг BBB или по-висок. Приблизително 85% (2018 г.: 93%) от паричните средства и еквиваленти са концентрирани в една банка. Кредитното качество на финансовите активи може да се оцени въз основа на външни кредитни рейтинги (ако такива са налични) или въз основа на историческа информация за просрочия на контрагента.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

В хиляди лева	2019	2018
Предоставени заеми към свързани лица	44,387	49,266
Пари и парични еквиваленти	2,343	1,570
Търговски вземания	2,735	1,990
	49,465	52,826

Дружеството притежава следните групи финансови активи, които са предмет на анализ за обезценка по модела на очакваната кредитна загуба:

- търговски вземания от свързани и трети лица
- предоставени заеми към свързани лица
- парични средства и еквиваленти

Въпреки, че паричните средства и еквиваленти подлежат на анализ за обезценка съгласно изискванията на МСФО 9, то идентифицираната загуба от обезценка е несъществена.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

23. Финансови инструменти (продължение)

Кредитен риск (продължение)

Провизията за обезценка свързана с финансовите активи се основава на предположения относно риска от неизпълнение и очакваните проценти на загуба. Дружеството използва преценки при определянето на тези предположения и при избора на входящи данни за изчислението на обезценката. Дружеството основава своите преценки към края на всеки отчетен период на минал опит, съществуващите пазарни условия, както и очакваното бъдещо развитие.

Търговски вземания

На база наличната информация ръководството е направило оценка на бъдещите парични потоци от вземания от клиенти и не е признало обезценки, тъй като те са незначителни.

За краткосрочни търговски вземания без значителен финансов компонент Дружеството прилага опростен подход, изискван от МСФО 9, и измерва провизията за обезценка спрямо очакваните кредитни загуби за целия срок от момента на първоначално признаване на вземанията. Дружеството използва матрица за провизии, в която се изчисляват провизии за загуби от търговски вземания, които попадат в различни периоди на застаряване или просрочване. За измерване на очакваните кредитни загуби търговските вземания се групират на базата на споделени характеристики на кредитния риск в една категория. Анализът на невъзстановимостта се извършва през последната година, за да се определи общото съотношение на неизпълнение. Стойностите по подразбиране се изчисляват за следните интервали на стареене: (1) до 30 дни; (2) 31 до 60 дни; (3) 61 до 90 дни; (4) 91 до 120 дни и (5) над 120 дни.. За да се определи процента на неизпълнение за даден интервал на застаряване, балансът на отписаните вземания се сравнява със салдото на непогасените вземания.

Обещанието за загуба се изчислява, като се вземат предвид процента на неизпълнението, коригиран за влиянието на прогнозната информация и сумата на остатъчното вземане към датата на баланса за всеки интервал на застаряване. Дружеството е оценило въздействието на прогнозната информация за размера на кредитните загуби и е заключило, че влиянието ѝ е несъществено.

31 декември 2019 В хиляди лева	Текущи	До 30 дни	31 до 60 дни	61 до 90 дни	91 до 120 дни	Над 120 дни	Общо
% очаквана загуба	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
Стойност преди обезценка	1,908	602	151	9	60	139	2,869
Провизия за обезценка	-	-	-	-	(5)	(139)	(144)
31 декември 2018 В хиляди лева	Текущи	До 30 дни	31 до 60 дни	61 до 90 дни	91 до 120 дни	Над 120 дни	Общо
% очаквана загуба	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
Стойност преди обезценка	1,418	332	121	111	2	276	2,260
Провизия за обезценка	-	-	-	-	-	(270)	(270)

Изменението в начислената обезценка и отписаните търговски вземания е както следва:

В хиляди лева	2019	2018
В началото на годината	270	-
Начислена обезценка	151	270
Отписана обезценка	(207)	-
Отписани вземания	(70)	-
В края на годината	144	270

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

23. Финансови инструменти (продължение)

Кредитен риск (продължение)

Начислените разходи в отчета за всеобхватния доход включват:

В хиляди лева	2019	2018
Начислена обезценка	151	270
Отписани вземания	(70)	100
	81	370

Предоставени заеми на свързани лица

Тези финансови активи също подлежат на обезценка съобразно МСФО 9. Дружеството е извършило анализ относно ликвидността, рентабилността на бизнеса и основни финансови показатели на заемополучателя. Предоставените заеми се обслужват редовно, без просрочия и съобразно определените договорни условия. В резултат на извършения анализ, заемите са класифицирани в Степен 1 – салда, за които кредитният риск не е значимо увеличен след първоначалното признаване. Очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца (т.е. цялата кредитна загуба умножена по вероятността тя да се случи в следващите 12 месеца).

Дружеството е изчислило вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца, като идентифицираната потенциална загуба от обезценка е несъществена.

Ликвиден риск

По-долу са представени договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2019 В хиляди лева	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	3-5 години
Недеривативни финансови задължения						
Депозити от наематели	2,556	2,556	-	-	-	2,556
Търговски и други задължения	2,005	2,005	2,005	-	-	-
Заеми и кредити	400,420	461,277	15,947	15,947	429,383	-
	404,981	465,838	17,952	15,947	429,383	2,556

1 януари 2019 В хиляди лева	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	3-5 години
Недеривативни финансови задължения						
Депозити от наематели	2,086	2,086	-	-	-	2,086
Търговски и други задължения	3,424	3,424	3,424	-	-	-
Заеми и кредити	399,692	492,742	15,892	15,892	31,871	429,087
	405,202	498,252	19,316	15,892	31,871	431,173

Валутен риск

Дружеството не е пряко изложено на валутен риск, тъй като валутните операции са деноминирани само в евро, което има фиксиран курс спрямо българския лев.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

23. Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
Инструменти с променлива лихва		
Пари и парични еквиваленти	2,343	1,570
	2,343	1,570
 <i>В хиляди лева</i>	 2019	 2018
Инструменти с фиксирана лихва		
Предоставени заеми на свързани лица	44,387	49,266
Получени заеми от свързани лица	(400,420)	(399,692)
	(356,033)	(350,426)

Справедливи стойности**Йерархия на справедливите стойности**

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви не се отклоняват от техните балансови стойности, отразени в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Дългосрочните финансови пасиви са категоризирани като ниво 3.

24. Ангажименти и условни задължения

Дружеството няма поети ангажименти към 31 декември 2019 г.

25. Свързани лица

НЕПИ Проджект уан ЕООД е част от групата на НЕПИ Рокасъл Плс. За свързани лица се считат дружества, принадлежащи към групата на НЕ Пропърти Б.В, както и управителите и другите членове на ръководството на НЕПИ Проджект уан ЕООД.

Сделките между Дружеството и свързаните лица се извършват в хода на обичайната дейност и при условията, при които биха се сключили сделки между несвързани лица. През отчетния период сделките със свързани лица са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
Покупка на услуги		
Дъщерни дружества	1,796	1,612
Други дружества под общ контрол	2,361	1,523
	4,157	3,135
 Приходи от лихви		
Дъщерни дружества	3,727	4,108
	3,727	4,108

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

25. Свързани лица (продължение)

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
Разходи за лихви		
Компания-майка	31,845	31,935
	31,845	31,935
Търговски вземания		
Дъщерни дружества	421	430
	421	430
Търговски задължения		
Дъщерни дружества	137	218
Други дружества под общ контрол	695	705
	832	923
Предоставени заеми		
Дъщерни дружества	44,387	49,266
	44,387	49,266
Получени заеми		
Компания-майка	400,420	399,692
	400,420	399,692

През 2019 г. и 2018 г. не са начислявани и плащани възнаграждения на ключов управленски персонал. Не е възможно да се направи разумна преценка за размера на възнагражденията, изплатени на основния ръководен персонал за дейността, извършена във връзка с Дружеството, тъй като има задължения и отговорности, свързани с други дружества в групата.

26. Изменение в нетните задължения по заеми

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
В началото на периода	399,692	403,126
Погасени заеми	(2,115)	(5,822)
Разходи за лихви	31,845	31,935
Платени лихви	(29,002)	(29,546)
Към 31 декември	400,420	399,692

27. Събития след датата на отчета

Във връзка с епидемията от COVID-19, която се разрази след изготвяне на финансовия отчет, българската местна власт предприе мерки за ограничаване на разпространението на вируса, включително временно затваряне на магазини в търговските центрове, с изключение на аптеки, хранителни магазини, банки и други и съответно Дружеството спази въведените мерки. Приоритет на Дружеството и NEPI Rockcastle group е здравето и благополучието на своите клиенти, партньори и служители и съответно затова спази горепосочените мерки.

Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период.

Посещенията и продажбите в магазините на наемателите през първите два месеца на 2020 г. са сравними с аналогичния период на 2019 г. и едва от средата на март 2020 г. се забелязват намаления. Наемите и таксите за услуги за първото тримесечие на 2020 г. като цяло бяха фактурирани предварително и по-голямата част от тях вече са събрани.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**27. Събития след датата на отчета (продължение)**

Мащабът и продължителността на тази пандемия остават неизвестни, но се очаква да повлияят и бизнеса. Основните рискове, произтичащи от тази несигурна ситуация по отношение на COVID-19 са:

- Оценка на имотите: Ръководството счита, че оценката на имотите може да бъде повлияна на следващите отчетни дати, но не може точно да се прецени до каква степен.
- Ликвидност: Докато ликвидността на Дружеството ще бъде повлияна, финансовата позиция и очакваните парични потоци ще позволят на Дружеството да изпълни задълженията си.
- Действащо предприятие: както е описано във финансовите отчети, ръководството счита, че въпреки ситуацията, Компанията ще може да продължи дейността си в обозримото бъдеще.

Мерки, прилагани от Дружеството в отговор на влиянието на COVID 19

На този етап Дружеството и група NEPI Rockcastle активно прилагат различни мерки, насочени към постигане на най-подходящото разпределяне на капитала, включително:

- намаляване на оперативни разходи;
- отлагане на проекти за развитие и несъществени капиталови разходи; и
- използване на всички съответни механизми, предоставени от националните органи за подпомагане на фирмите в настоящия контекст.