

2.12. Експлоатационен (оперативен) лизинг

Лизингодател

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. 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.

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. Дружеството обичайно няма практика да предоставя такива стимули на своите наематели.

Приходите от наем по договори за експлоатационен лизинг се признава в отчета за приходи и разходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база. Приходите свързани с други услуги (основно такса обслужване, включваща поддръжка на общи части, охрана, почистване и др.) се признават текущо, когато са предоставени и на база условията в договорите с клиентите. Приходите се признават едновременно с извършените за тях разходи.

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

Лизингополучател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и изгоди от собствеността върху дадения под наем актив се класифицира като експлоатационен (оперативен) лизинг. Разходите, извършени от наемателя във връзка с подготовката и сключването на лизинговия договор се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

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. Дружеството няма предоставени от своите наемодатели такива 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, 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.

2.13. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите отношения с работниците и служителите на дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия 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 се утвърждават със 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 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с определени (дефинирани) вноски. При тези планове 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.

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

персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за приходи и разходи в 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. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

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 и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Планове с определени (дефинирани) доходи

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с определени (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 местните разпоредби на трудовото и осигурително законодателство в България, дружеството като работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор преди пенсиониране определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база публично анонсиран план, вкл. за реструктуриране, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.

2.14. 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. Собствениците на дружеството отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и могат да претендират 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".

2.15. 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 2019 г. е 10 % (2018 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 31.12.2019 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2018 г.: 10%).

3. ЕФЕКТИ ОТ ПРОМЯНА НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1. Равнение на собствения капитал на 01.01.2018 г. в следствие на промени в СС 17 Лизинг

Следните компоненти на активите, пасивите и собствения капитал са били коригирани на 01.01.2018 г.:

	бележ кн	01.01. 2018 хил. лв.	Ефект от промени в СС 17	01.01. 2018 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		7,805	-	7,805
-инвестиционни имоти		7,805	-	7,805
Отсрочени данъци		186	-	186
Вземания от клиенти		33	-	33
Други вземания	1	-	58	58
Парични средства и парични еквиваленти		83	-	83
Разходи за бъдещи периоди		2	-	2
Общо активи		8,109	58	8,167
Основен капитал		9,100	-	9,100
Натрупани печалби /(загуби)		(2,099)	52	(2,047)
Общо собствен капитал		7,001	52	7,053
ПАСИВИ				
Задължения към доставчици		14	-	14
Задължения към предприятия от групата		1,007	-	1,007
Други задължения, в т.ч.	2	87	6	93
-данъчни задължения		10	6	16
Общо пасиви		1,108	6	1,114
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		8,109	6	8,167

Бележки към равнението на собствения капитал към 01.01.2018 г.

	хил. лв.
1. Други вземания по оперативен лизинг (корекция на приходите на база на линейно отчитане)	58
2. Задължение за данък върху печалбата върху коригираните приходи	(6)
Общо ефект върху натрупани печалби (загуби)	52
Общо ефект върху собствения капитал на 01.01.2018 г.	52

3.2. Равнение на собствения капитал на 31.12.2018 г. в следствие на промени в СС 17

Следните компоненти на активите, пасивите и собствения капитал са били коригирани на

31.12.2018 г.:

	бележ ки	31.12. 2018 хил. лв.	Ефект от промени в СС 17	31.12. 2018 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		7,627	-	7,627
-инвестиционни имоти		7,627	-	7,627
Отсрочени данъци		158	-	158
Вземания от клиенти		41	-	41
Други вземания	1	-	69	69
Парични средства и парични еквиваленти		91	-	91
Разходи за бъдещи периоди		2	-	2
Общо активи		7,919	69	7,988
Основен капитал		9,100	-	9,100
Натрупани печалби /(загуби)		(2,099)	52	(2,047)
Нетна печалба (загуба) за годината		246	10	256
Общо собствен капитал		7,247	62	7,309
ПАСИВИ				
Задължения към доставчици		20	-	20
Задължения към предприятия от групата		528	-	528
Други задължения, в т.ч.	2	124	7	131
-данъчни задължения		10	7	17
Общо пасиви		672	7	679
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7,919	69	7,988

Бележки към равнението на собствения капитал към 31.12.2018 г.

	хил. лв.
1. Други вземания по оперативен лизинг (корекция на приходите на база на линейно отчитане)	58
2. Задължение за данък върху печалбата върху коригираните приходи	(6)
Общо ефект върху натрупани печалби (загуби)	52
1. Други вземания по оперативен лизинг (корекция на приходите на база на линейно отчитане)	11
2. Задължение за данък върху печалбата върху коригираните приходи	(1)
Общо ефект върху нетна печалба за годината	10
Общо ефект върху собствения капитал на 31.12.2018 г.	62

3.3. Равнение на финансовия резултат, определен в отчета за приходи и разходи за 2018 г.

	бележки	2018 хил. лв.	Ефект от промени в СС 17	2017 хил. лв.
Нетни приходи от продажби		826	11	83
Разходи за суровини, материали и външни услуги		(244)	-	(244)
Разходи за персонала		(112)	-	(112)
Разходи за амортизация и обезценка		(181)	-	(181)
Други разходи		(1)	-	(1)
Разходи за лихви и други финансови разходи		(14)	-	(14)
Счетоводна печалба	1	274	11	28
Разход за данък върху печалбата	2	(28)	(1)	(28)
Нетна печалба за годината		246	10	25

Бележки към равнението на финансовия резултат за 2018 г. в следствие на промени в СС 17

	хил. лв.
1. Приходи от наем (корекция на приходите на база на линейно отчитане)	11
2. Разход за данък върху печалбата	(1)
Общо ефект върху финансовия резултат за 2018 г.	10

4. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Нетните приходи от продажби през 2019 г. са 880 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти (експлоатационен лизинг), такса управление и поддръжка и префактурирани режимни разходи на наемателите (2018 г.: 837 х.лв.).

5. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за суровини и материали включват:	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Електрическа енергия	147	140
Вода	8	9
Ремонтни материали	4	3
Консумативи и санитарни материали	2	2
Активи под стойностен праг	-	1
Други	3	2
Общо	164	157

<i>Разходите за външни услуги</i> включват:	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Местни данъци и такси	36	39
Текущ ремонт и поддръжка	12	19
Счетоводни услуги	6	6
Застраховки	4	4
Поддръжка асансьори и ескалатори	4	4
Наем МПС	3	3
Одит	3	3
Почистване	2	2
Охрана	1	1
Пожаропрофилактика	1	1
Банкови такси	1	1
Профилактика	1	1
Съобщителни услуги	1	-
Реклама	-	1
Други услуги	1	2
Общо	76	87

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Разходи за възнаграждения	110	94
Разходи за осигуровки	21	18
Общо	131	112

7. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ И ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи свързани с предприятия от групата включват разходи за лихви по заеми от свързани лица в размер на 4 х.лв. (2018 г.: 14 х.лв.).

8. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на разходите за данък върху печалбата за 2019 г. са:

<i>Отчет за приходи и разходи</i>	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
<i>Данъчна печалба за годината</i>	21	11
Текущ разход за данък върху печалбата за годината -10%	2	1
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и намаляване на временни разлики през годината	31	28
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за приходи и разходи	33	29

<i>Равнение на разхода за данък върху печалбата, определен спрямо счетоводния резултат</i>	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
<i>Счетоводна печалба за годината</i>	330	285
Данък върху печалбата – 10 %	33	29
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за приходи и разходи	33	29

9. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ)

	<i>Земни и сгради</i>		<i>Машины, обзавеждане и други ДМА</i>		<i>Общо</i>	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
<i>Отчетна стойност</i>						
Салдо на 1 януари 2019	8,511	8,511	353	350	8,864	8,861
Придобити	-	-	2	3	2	3
Салдо на 31 декември	8,511	8,511	355	353	8,866	8,864
<i>Надрупана амортизация</i>						
Салдо на 1 януари 2019	1,139	973	98	83	1,237	1,056
Начислена амортизация за периода	166	166	11	15	177	181
Салдо на 31 декември	1,305	1,139	109	98	1,414	1,237
Балансова стойност на 31 декември	7,206	7,372	246	255	7,452	7,627
Балансова стойност на 1 януари	7,372	7,538	255	267	7,627	7,805

Към 31 декември в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти земя с балансова стойност 331 х.лв. (31.12.2018 г.: 331 х.лв.) и сграда с трайно прикрепени съоръжения, с балансова стойност 6,875 х.лв.(31.12.2018 г.: 7,041 х.лв.).

Обзавеждането и други активи включват инсталации, обзавеждане и оборудване с балансова стойност 246 х.лв. (31.12.2018 г.: 255 х.лв.).

Оценката на ръководството на база на офертни цени на сходни имоти е, че справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2019 г. варира в диапазона от 11,621 до 12,310 х.лв. (31.12.2018 г.: 12,310 х.лв.).

Преглед за обезценка

Към 31.12.2019 г. е направен преглед на инвестиционните имоти и на дълготрайните материални активи, 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.

10. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Признатите отсрочени данъци към 31 декември включват:

	<i>временна разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>	<i>временна разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>
	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
ДМА	1,268	127	1,026	120
Данъчни загуби	-	-	376	38
Общо активи по отсрочени данъци	1,268	127	1,582	158

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.

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

Вземанията от клиенти към 31.12.2019 г. са в размер на 16 х.лв. и включват вземания от наематели (31.12.2018 г.: 41 х.лв.). Вземанията 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 16 х.лв. и се