



**Годишен доклад за дейността
и
Финансов отчет**

За годината, завършваща на 31.12.2020

С доклад на независимия одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	2
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	8
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	9
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	10
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	11
1. Правен статут и основна дейност	12
2. База за изготвяне	12
3. Приблизителни счетоводни преценки и допускания.....	12
4. Значими счетоводни политики.....	13
5. Приходи от наеми и услуги	18
6. Други приходи	18
7. Разходи за материали.....	18
8. Разходи за външни услуги	19
9. Разходи за персонала.....	19
10. Други разходи.....	19
11. Финансови разходи.....	20
12. Данъци.....	20
13. Дълготрайни материални активи.....	21
14. Инвестиционни имоти	22
15. Вземания от клиенти	23
16. Други вземания.....	23
17. Парични средства	23
18. Разходи за бъдещи периоди.....	24
19. Капитал и резерви.....	24
20. Банкови заеми	24
21. Задължения към доставчици	26
22. Удържани суми от доставчици.....	26
23. Други задължения	26
24. Приходи за бъдещи периоди.....	27
25. Свързани лица	27
26. Управление на финансовия риск	28
27. Събития след датата на отчета	29
28. Одобрение на финансовия отчет.	30
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, завършваща на 31.12.2020

1. Обща информация

“Галерия Варна” АД е акционерно дружество регистрирано с ЕИК 204702565. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: Стара Загора, жк Индуриален.

Понастоящем, Дружеството е ангажирано в управлението на търговски център с търговско наименование “Delta Planet”, намиращ се във Варна. Търговският център бе открит на 28 март 2019 г.

Към 31.12. 2020 съветът на директорите се състои от шест члена, които са:

- Г-н Ангел Ангелов;
- Г-н Александър Минов;
- Г-н Петър Дудоленски
- Г-жа Зорана Ждрале Бурлич;
- Г-жа Ангелина Некич;
- Г-жа Татяна Йеронимидес

Към 31 декември 2020 г. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителните директори г-жа Зорана Ждрале Бурлич и г-н Петър Дудоленски, винаги заедно. През февруари 2021 г., г-жа Бурлич беше заменена от г-жа Ангелина Некич, както и съставът на Съвета на директорите беше променен. За повече информация вижте бележка 27.

До август 2017, Дружеството е било еднолично дружество с ограничена отговорност, Съгласно решение на бившия едноличен собственик на капитала Дружеството е преобразувано в еднолично акционерно дружество. Вследствие на преобразуването капиталът на Дружеството е намален от 162,084 хил. лева на 2,000 хил. лева. Впоследствие капиталът е увеличен до 4,440 хил. лева с парични и апортни вноски.

Към 31.12.2020, акционерният капитал е разпределен на 4,400,000 обикновенни, поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Акционери в Дружеството са:

	2020	
	В лева	В %
АП Инвестмънтс АД	2 200 000	50,00%
Делта Риъл Истейт ДОО	1 100 000	25,00%
Астатин Холдинг Лимитид	1 100 000	25,00%
Общо:	4 400 000	100,00%

2. Преглед на дейността през годината и предвиждано бъдещо развитие

2020 г. беше първата пълна календарна година от дейността на търговския център “Delta Planet”. Застроена площ на обекта е приблизително 100,000 кв м. Приходите на Дружеството бяха негативно засегнати от пандемията Covid-19, тъй като имаше 2 периода на принудително затваряне през 2020 – март-май и ноември-декември, както и трети период през март 2021 г. По време на тези периоди базовият наем на наемателите в търговския център беше минимизиран поради затварянето. За някои от наемателите условията по договорите са били предоговорени след края на извънредното положение. Запълняемостта на търговския център е приблизително 91%.

С изключение на гореизложеното, Дружеството няма други бизнес дейности и не очаква да има такива в близко бъдеще.

3. Действия в областта на научно-развойната дейност

Дружеството не е ангажирано в научно-развойни дейности.

4. Клонове

Дружеството няма регистрирани клонове.

5. Финансова информация

Дружеството изготвя финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти. Избрани статии от финансовите отчети на Дружеството са представени в таблицата по-долу:

Баланс	2020		2019		Промяна	Промяна в %
	В хил лева	% от активите	В хил лева	% от активите		
Не-текущи активи	121,214	94.59%	124,683	96.30%	-3,469	-2.78%
Текущи активи	6,935	5.41%	4,787	3.70%	2,148	44.87%
Текущи пасиви	5,082	3.97%	5,312	4.10%	-230	-4.33%
Не-текущи пасиви	51,980	40.56%	45,791	35.37%	6,189	13.52%
Собствен капитал	71,087	55.47%	78,367	60.53%	-7,280	-9.29%

Приходи и разходи	2020	2019	Промяна	Промяна в %
	В хил лева	В хил лева		
Други приходи	8,147	8,911	-764	-8.57%
Разходи за основната дейност	5,491	7,128	-1,637	-22.97%
Финансови разходи	1,570	2,001	-431	-21.54%
Резултат преди изменение в справедливата стойност на инвестиционен имот	1,086	(218)	1,304	(598.17%)
Печалба/(загуба) за годината	(7,280)	538	(7,818)	(1,453.16%)

Резултата за годината се дължи основно на промяната в справедливата стойност на инвестиционния имот от 8,366 хил. лева. (виж бел. 14 от финансовия отчет).

Дейността на Дружеството се финансира чрез дългосрочни заеми от банки и от свързани лица и със собствен капитал.

6. Управление на финансовия риск

Политиката на Дружеството по отношение управлението на финансовите рискове е представена в приложение 25 към финансовия отчет.

7. Информация във връзка на чл. 187д от Търговския закон

През годината Дружеството не придобивало собствени акции.

8. Информация във връзка с чл. 247 от Търговския закон

- През годината членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.
- Членовете на съвета на директорите не притежават акции в Дружеството.
- Членовете на съвета на директорите нямат права да придобиват акции от капитала на Дружеството.
- Членовете на съвета на директорите не са подписвали договори с Дружеството, във връзка с чл. 240б от Търговския закон.

Информация по отношение чл. 247, ал 2, 4 е представена по-долу:

Г-н Ангел Ангелов

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
Аджибадем Сити Клиник ДКЦ Токуда ЕАД		✓
Аджибадем Сити Клиник ЕАД		✓
Аджибадем Сити Клиник МБАЛ Токуда ЕАД		✓
АП Инвестмънтс АД		✓
АП Март ЕАД		✓
Аязмо АД		✓
Бисер Дистрибушън ООД	✓	✓
Бисер Олива АД		✓
Градус – 98 АД		✓
Екуити Инвест – 1 АД		✓
МО Стара Загора ООД		✓
Сабена ЕООД	✓	✓
Фармпро ООД	✓	✓

Г-н Петър Дудоленски

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
Аджибадем Сити Клиник ЕАД		✓
АП Инвестмънтс АД		✓
ПД Инвестмънтс ЕООД	✓	✓

8. Информация във връзка с чл. 247 от Търговския закон (продължение)

Г-н Александър Минов

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
АП Инвестмънтс АД	✓	✓
Ариетис ЕООД	✓	✓
Бисер Дистрибушън ООД	✓	✓
Бисер Олива АД		✓
Винпром Тракия ЕАД	✓	
Инвестофорс ЕАД		✓
Калиакра България АД		✓
Ойл Грейн БГ ЕООД	✓	✓
Прогрес Холдинг ЕООД	✓	✓
Рисойл АД – Варна КЧТ		✓
Сдружение на производителите на растителни масла и маслопродукти в България		✓

Г-жа Татяна Йеронимидес е директор в следните дружества

Hemslade Trading Limited – Кипър
 Kanova Holdings Limited – Кипър
 Astatine Holdings Limited – Кипър
 Rhenium Holdings Limited – Кипър
 Daurama Holdings Limited – Кипър
 Wordwire Limited – Кипър

Г-жа Зорана Ждрале Бурлич - няма за докладване

Г-жа Ангелина Некич - няма за докладване

9. Отговорности на ръководството за съставянето на финансовия отчет

Ръководството на Дружеството е отговорно за съставянето на приложения финансов отчет, а така също и за неговата пълнота и обективност. Финансовият отчет съдържа суми, които се основават на най-добрата възможна преценка на ръководството.

Финансовият отчет на Дружеството е одитиран от независим регистриран одитор. Ръководството на Дружеството е представило на одитора всички счетоводни записи и документи, изискани от него в хода на одита.

9. Отговорности на ръководството за съставянето на финансовия отчет (продължение)

Ръководството на Дружеството е установило и поддържа система на вътрешен контрол, която позволява подходящо разделение на функциите, разумна увереност в цялостта и надеждността на финансовия отчет, запазване на активите на Дружеството от неоторизирана употреба или продажба, предпазване и разкриване на злоупотреби. Ръководството счита, че установената система на вътрешен контрол позволява да се изпълнят целите поставени по-горе.

10. Събития след датата на отчета

През март 2021 г. имаше ново затваряне в България за период от 10 дни с цел намаляване на разпространението на коронавируса. През този период търговския център беше затворен, което може да наложи корекции в очаквания наеман доход на Дружеството. На базата на анализ на своите финансови индикатори, като текуща ликвидност и други, както и поради това, че всички изискуеми плащания към доставчици и банки се плащат без просрочие, към момента на одобряване на този финансов отчет, ръководството вярва, че горните потенциални негативни развития не представляват съществена несигурност за приложението на принципа на действащо предприятие.

Дружеството подписа анекси по банковите си заеми, като някои погасителни вноски, дължими в 2021 г. бяха намалени и отложени. Намалението на погасителните вноски, дължими в 2021 г. беше отложено за плащане заедно с последната вноска по изплащане на главницата. В допълнение, от февруари 2022 г., Дружеството ще предплаща сумата на разсрочените вноски чрез „кеш-суйп“ механизъм. До изплащането на разсрочената сума Дружеството не може да разпределя дивиденди и други плащания към акционерите. Във връзка с това сумата на ангажимента по корпоративна гаранция, предоставена на банката от свързано лице е била съответно увеличена.

С решение на извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството от 12 февруари 2021 г. г-жа Зорана Бурлич беше заменена като член на съвета на директорите от г-жа Ана Дишич. Мандата на съвета на директорите е определен на 5 години от вписване на решението в Търговския Регистър. Дружеството ще се представлява от г-жа Ангелина Некич и г-н Петър Дудоленски – заедно.

София

30.07.2021 г.



Петър Дудоленски –
Изпълнителен директор



Ангелина Некич –
Изпълнителен директор

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, завършваща на 31.12.2020

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Прил	2020	2019	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Прил	2020	2019
A. РАЗХОДИ				B. ПРИХОДИ			
2. Разходи за материали и външни услуги		4,593	6,065	1. Приходи от продажби	5	8,147	8,909
а) Материали	7	1,641	2,089	4. Други приходи	6	-	2
б) Външни услуги	8	2,952	3,976				
3. Разходи за персонала, в т.ч.	9	255	331				
а) Разходи за заплати		225	301				
б) Разходи за социални осигуровки		30	30				
4. Разходи за амортизации,	13	28	24				
а) Разходи за амортизация и обезценка на материални и нематериални активи		28	24				
- Разходи за амортизации		28	24				
5. Други разходи	10	615	708				
Общо разходи за оперативната дейност		5,491	7,128	Общо приходи от оперативната дейност		8,147	8,911
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.		9,936	2,001	6. Печалби от нетекущи инвестиции		-	756
- Промяна на справедлива стойност на инвестиционни имоти		8,366					
- разходи, свързани с предприятия от Групата		315	150	- Промяна на справедлива стойност на инвестиционни имоти		-	756
ОБЩО ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	11	9,936	2,001	ОБЩО ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ		-	756
ОБЩО РАЗХОДИ		15,427	9,129	ОБЩО ПРИХОДИ		8,147	9,667
ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ		-	538	ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ		7,280	-
11. Разходи за данъци от печалбата	12	-	-				
ПЕЧАЛБА		-	538	ЗАГУБА		7,280	-
ВСИЧКО		15,427	9,667	ВСИЧКО		15,427	9,667

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Томас Стоилов, представляващ ТС
Одит Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудоленски -
изпълнителен директор

Ангелина Некич - изпълнителен
директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от _____
Драгомир Вучев – Регистриран одитор

Драгомир Вучев
700 Драгомир Вучев
Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВИ				ПАСИВИ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Прил	2020	2019	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Прил	2020	2019
Б. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Дълготрайни материални активи				I. Записан капитал		4,440	4,440
2. Софтуер		3	5				
ОБЩО ЗА ГРУПА I:		3	5	IV. Законови резерви		163,729	163,729
II. Дълготрайни материални активи	13			V. Натрупани (загуби)			
2. Машини и съоръжения		23	16	- Натрупани (загуби)		(89,802)	(90,340)
3. Други ДМА		51	85	ОБЩО ГРУПА V:		(89,802)	(90,340)
4. Инвестиционен имот в процес на изграждане		1,160	1,157	VI. Текуща печалба (загуба)		(7,280)	538
ОБЩО ЗА ГРУПА II:		1,234	1,258				
III. Дългосрочни финансови активи				ОБЩО РАЗДЕЛ А:	19	71,087	78,367
5. Инвестиционен имот	14	119,977	123,420	В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
ОБЩО ГРУПА III:		119,977	123,420	1. Задължения към финансови институции	20	43,837	38,676
ОБЩО РАЗДЕЛ Б:		121,214	124,683	до 1 година		2,880	2,324
В. ТЕКУЩИ АКТИВИ				над 1 година		40,957	36,352
II. Вземания				4. Задължения към доставчици	21	363	1,716
1. Вземания от клиенти	15	3,337	1,971	до 1 година		363	1,716
4. Други вземания	16	45	123	над 1 година		-	-
ОБЩО ГРУПА II:		3,382	2,094	6. Задържани суми на доставчици	22	304	304
IV. Парични средства, в т.ч.	17			до 1 година		304	304
в брой		-	-	7. Задължения към асоциирани предприятия	25	11,535	8,894
в безсрочни сметки		3,470	2,561	до 1 година		511	126
ОБЩО ГРУПА IV:		3,470	2,561	над 1 година		11,024	8,768
ОБЩО РАЗДЕЛ В:		6,852	4,655	8. Други задължения	23	1,013	802
				до 1 година		374	132
				над 1 година		639	670
				ОБЩО РАЗДЕЛ В:		57,052	50,392
				до 1 година		5,072	4,600
				над 1 година		51,980	45,791
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	18	83	132	Г. ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	24	10	711
СУМА НА АКТИВА		128,149	129,470	СУМА НА ПАСИВА		128,149	129,470

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Том Стоилов, представляващ ТС Одит
Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудоленски -
изпълнителен директор

Ангелина Некич - изпълнителен
директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от _____
Драгомир Вучев – Регистриран одитор

Драгомир Вучев
700 Драгомир Вучев
Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	Прил	2020	2019
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		9,830	11,224
Получени депозити		-	-
Плащания към доставчици		(7,854)	(17,549)
Плащания, свързани с персонала		(224)	(359)
Възстановен ДДС		1,012	4,775
Платени данъци (различни от корпоративния)		(658)	(297)
Платени банкови такси		(18)	(40)
Други постъпления/(плащания) - нетно		77	(70)
Нетен паричен поток от основната дейност		2,165	(2,316)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ			
Плащания за придобиване на ДМА	13	(7,181)	(18,783)
Постъпления от продажба на ДМА		34	238
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност		(7,147)	(18,545)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ			
Получени заеми	23	7,603	23,860
Изплатени заеми	23	(489)	(677)
Изплатени лихви и такси по заеми	23	(1,223)	(1,066)
Нетен паричен поток от финансовата дейност		5,891	22,117
Нетно изменение на паричните средства		909	1,256
Парични средства на 01.01.		2,561	1,305
Парични средства на 31.12.	17	3,470	2,561

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Том Стоилов, представляващ ТС
Одит Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудоленски -
изпълнителен директор

Ангелина Некич - изпълнителен
директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от
Драгомир Вучев - Регистриран одитор

Драгомир Вучев
700 Драгомир Вучев
Регистриран одитор

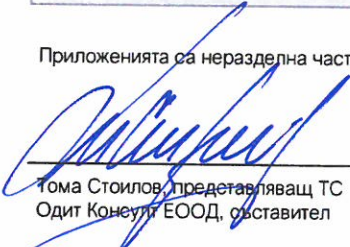
ГАЛЕРИЯ ВАРНА АД
Финансов отчет
За годината, завършваща на 31.12.2020

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

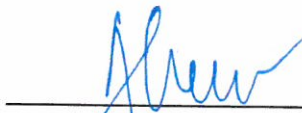
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Прил	Записан капитал	Законови резерви	Непокрити (загуби)	Общо
Салдо на 01.01.2019 г.		4,440	163,729	(90,340)	77,829
Печалба/(загуба) за периода		--		538	538
Салдо на 31.12.2019 г.		4,440	163,729	(89,802)	78,367
Печалба/(загуба) за периода		-	-	(7,280)	(7,280)
Салдо на 31.12.2020 г.	19	4,440	163,729	(97,082)	71,087

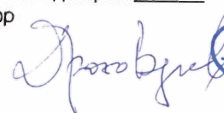
Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.


 Тома Стоилов, представляващ ТС
 Одит Консулт ЕООД, оставител


 Петър Дудоленски -
 изпълнителен директор


 Ангелина Некич - изпълнителен
 директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от _____
 Драгомир Вучев – Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Правен статут и основна дейност

“Галерия Варна” АД е акционерно дружество регистрирано с ЕИК 204702565. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: Стара Загора, жк Индустиален.

Понастоящем, Дружеството е ангажирано в строителството и развитието на търговски център с търговско наименование “Delta Planet”, намиращ се във Варна. Търговският център беше открит на 28 март 2020 г.

Към 31.12.2020 съветът на директорите се състои от шестима члена. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителните директори г-жа Зорана Ждрале Бурлич и г-н Петър Дудоленски, винаги заедно.

2. База за изготвяне

(a) Изразяване на съответствие

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с Националните Счетоводни Стандарти (НСС), одобрени от Министерския съвет на Република България и в сила от 1 януари 2020.

(b) База за измерване

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти и деривативните финансови инструменти, които се оценяват по справедлива стойност към всяка отчетна дата.

(c) Валута на представяне

Настоящият финансов отчет е изготвен в български лева (“BGN”). Цялата финансова информация е изготвена в хиляди лева.

(d) Действащо предприятие

Въздействието на пандемията от COVID-19 към настоящия момент може да се определи като основен риск за растежа на българската и световната икономика. Все още съществува несигурност относно как глобалната пандемия от коронавирус ще повлияе на дейността на Дружеството в бъдещи периоди. Ръководството смята, че горните потенциални негативни развития не представляват съществена несигурност за прилагане на принципа на действащо предприятие и че съществуващите капиталови ресурси и продължаващата подкрепа от акционерите ще са адекватни за ликвидните и инвестиционните нужди на Дружеството през следващата 2021 г. Финансовият отчет е изготвен при предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

3. Приблизителни счетоводни преценки и допускания

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и 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.

Информация за критични преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет, се съдържа в следните приложения:

- Прил 11 Данъци - признаване на активи по отсрочени данъци: наличие на бъдещи облагаеми печалби.
- Прил 5 Приходи – приложение на линейния метод за признаване на приходи от наем, услуги и наемни стимули за наематели.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики, представени по-долу са прилагани последователно през всички представени периоди в настоящия финансов отчет.

(а) Чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат в Отчета за доходите. Непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се представят по тяхната справедлива стойност, се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на техното установяване.

От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(b) Инвестиционни имоти

Имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността на капитала, или и за двете, и не са заети от Дружеството се класифицират като инвестиционни имоти.

(i) Първоначално признаване и последваща оценка

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност, като промените се признават в печалбата или загубата. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

Стимули при експлоатационен лизинг се отчитат като отделен компонент на инвестиционните имоти.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване, необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се отчитат като част от дълготрайни материални активи.

(ii) Последващи разходи

Разходи, възникнали след завършването или придобиването на инвестиционните имоти се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актив. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване. Части от инвестиционните имоти, придобити чрез подмяна се капитализират и отчитат отделно.

(c) Дълготрайни материални активи

(i) Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване се формира от покупната цена, включително начислените мита, митнически такси и всички други невъзстановими платими такси по доставката, и разходите по въвеждането на съответния актив в експлоатация.

Последващото отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването се осъществява по цената на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуба от обезценка.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(с) Дълготрайни материални активи (продължение)

(ii) Последващи разходи

Извършените разходи за замяна на част от имот, машина, съоръжение и оборудване, отчетени отделно, включително основен преглед и цялостен ремонт, се капитализират. Останалите последващи разходи се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива. Всички останали разходи се признават в отчета за доходите в момента на тяхното извършване.

(iii) Амортизации

Амортизация се начислява в отчета за доходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждане в експлоатация. Определения полезен живот е както следва:

Компютри и офис техника – 20% - 50% или 2 до 5 години

Стопански инвентар - 15% или 6,7 години

(d) Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност, намалена със загуба от обезценка (виж счетоводна политика f). Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност, намалена със загуба от обезценка.

(e) Парични средства

Паричните средства включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък.

(f) Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата (преносната) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за доходите.

(i) Изчисление на възстановимата стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, присъщ за актива. Краткосрочните вземания не се дисконтират.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ 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 които той принадлежи.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(f) Обезценка (продължение)

(ii) Възстановяване на загуба от обезценка

Загуба от обезценка на вземане се възстановява, когато последващо увеличение на възстановимата стойност на вземането може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след признаването на обезценка.

По отношение на другите активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност.

Загуба от обезценка се възстановява само до размер, на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулирана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

(g) Капитал

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

(h) Лихвени заеми и дългове

Лихвените заеми и кредити се осчетоводяват първоначално по номинал, намален с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в Отчета за доходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент.

(i) Доходи на персонала

(i) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски се признават в Отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

Към момента Дружеството не участва в план за дефинирани вноски за допълнително пенсионно осигуряване.

(ii) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(j) Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност. Краткосрочните задължения са представени по тяхната номинална стойност

(k) Компенсиране на финансови инструменти

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в баланса тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(l) Разходи

Разходите за дейността се признават в отчета за приходите и разходите в периода, в който са извършени.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(т) Приходи от наем и други приходи

Приходите от базов наем по договори за експлоатационен лизинг (с изключение на приходите от извършени услуги) се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база. Плащанията за стимули при договори за експлоатационен лизинг се отчитат като намаление на прихода от наем за целия срок на лизинговия договор на линейна база. Приходите от условен наем се признават когато могат да бъдат надеждно оценени.

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към отчетната дата. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

Приходите от префактурирани/переразпределени разходи на търговския център към наематели се признават в периода на възникване на съответните разходи.

(п) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихи върху инвестираните средства, а така също и печалбата от промяна на валутните курсове. Лихвеният приход се признава в отчета за приходите и разходите като се прилага ефективния лихвен процент.

Финансовите разходи включват разходите за лихви върху привлечените средства, изчислени по ефективния лихвен процент, а така също и загубата от промяната на валутните курсове и банковите такси.

Печалбите и загубите от валутни курсове се представят на нетна база.

Нетната промяна в справедливата стойност на деривативите се признава като финансов приходи или финансов разход.

(о) Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Финансовият лизинг, при който се прехвърлят всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, се признава като актив в началото на лизинговия договор по справедливата стойност на наетия актив или по сегашната стойност на минималните лизингови плащания, ако те са по-ниски. Всички останали лизингови договори се отразяват като експлоатационен лизинг. Лизинговите плащания по договори за експлоатационен лизинг се признават като разход в отчета за приходите и разходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

(р) Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци.

(i) Текущ данък

Дължимият текущ данък се определя на база на облагаемата печалба за годината. Облагаемата печалба за годината се различава от печалбата, призната във финансовия отчет, тъй като изключва пера от приходите и разходите, които подлежат на облагане или приспадане в други периоди и пера, които не подлежат на облагане или приспадане. Задължението на Дружеството за текущ данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на отчета за финансовото състояние.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(р) Данъци върху печалбата (продължение)

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават за всички разлики между балансовата стойност на активите и пасивите във финансовия отчет и съответната данъчна основа, използвана за изчисляване на облагаемата печалба, като се използва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики. Такива активи и пасиви не се признават, ако временните разлики възникват от търговска репутация или от първоначалното признаване (различно от това при бизнес комбинации) на други активи и пасиви в сделка, която не влияе нито върху данъчната, нито върху счетоводната печалба.

Към датата на отчета за финансовото състояние се прави преглед на балансовата стойност на активите по отсрочени данъци и те се обезценяват до степента, до която е вероятно да няма бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се възстановява целият или част от актива.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Данъчната ставка в България е 10%. Оценката на отсрочените данъчни активи/пасиви отразява данъчните ефекти, произлизащи от начина, по който Дружеството очаква, към отчетната дата, да възстанови/уреди балансовата стойност на активите и пасивите.

(q) Деривативи

Последващата оценка на деривативите е по справедлива стойност. Справедлива стойност се определя на базата на най-добрата приблизителна оценка за дисконтираните бъдещи парични потоци очаквани от деривативния договор към отчетната дата.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5. Приходи от наеми и услуги

	Прил	2020	2019
Основен наем	12	5,305	4,621
Ефект от отчитане на линейна база на стимули към наематели		(2,224)	(835)
Такси за услуги		2,357	2,062
Условен наем		942	1,130
Други оперативни приходи от инвестиционен имот		1,767	1,931
Общо:		8,147	8,909

Други оперативни приходи съдържат основно реалокации на разходите по търговския център към наематели.

Приходи от наем, такси за услуги и стимули по лизинги предоставени на наематели се признават на линейна база за срока на наема. Когато първоначалните условия по наема са предоговорени в последиствие линейната база на признаване се променя за да отрази новите условия по лизинга. Прилагането на линейния метод за признаване допуска, че първоначално договорените наемни периоди с наемателите ще бъдат изпълнени.

6. Други приходи

	Прил	2020	2019
Приходи от наем		-	2
Общо:		-	2

Приходите от наем са във връзка с подписан договор за наем на част от паркинг площите на изграждащия се търговски център.

7. Разходи за материали

	2020	2019
Ел енергия	1,369	1,783
Вода	74	176
Отопление	191	113
Газ	4	2
Канцеларски и офис материали	1	6
Други материали	2	9
Общо:	1,641	2,089

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

8. Разходи за външни услуги

	2020	2019
Агентски комисиони	-	147
Поддръжка и ремонт	576	647
Охрана, почистване и сходни	689	727
Счетоводни и одит услуги	65	64
Маркетинг	729	1,304
Такси управление	429	579
Консултантски и други професионални услуги	144	119
Застраховки	105	129
Правни услуги	127	129
Нотариални и държавни такси	32	60
Наеми	41	50
Телефони, интернет и пощенски разходи	13	20
Други	2	1
Общо:	2,952	3,976

9. Разходи за персонала

	2020	2019
Заплати	225	301
Задължителни социални осигуровки	30	30
Общо:	255	331

Средно-списъчния брой на персонала за периода е бил 5 (2019: 6).

10. Други разходи

	2020	2019
Местни данъци и такси	458	347
Представителни и церемония по откриване	4	229
Платени неустойки	114	3
Пътуване и настаняване	15	36
Загуба от праодажба на ДМА	19	77
Други разходи за дейността	5	16
Общо:	615	708

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

11. Финансови разходи

	Прил	2020	2019
Промяна в справедлива стойност на инвестиционен имот		(8,366)	756
Разходи за лихви, в т.ч.		(1,510)	(1,345)
Към банки	19	(1,190)	(1,194)
Към асоциирани предприятия	22	(315)	(150)
Други лихви		(5)	(1)
Нетни (загуби) от промяна на валутните курсове		(18)	(40)
Загуба от промяна в справедлива стойност на лихвен суап		(35)	(599)
Банкови такси		(7)	(17)
Общо финансови разходи:		(9,936)	(2,001)

12. Данъци

а) Признати в печалби и загуби

	2020	2019
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочени данъци	-	-
Общо:	-	-

б) Разделение на ефективната данъчна ставка

	2020	2019
Печалба/(Загуба) преди данъци	(7,280)	538
данък при данъчна ставка от 10%	728	(54)
Постоянни разлики	-	(1)
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци по отношение на намаляеми временни разлики	(824)	(61)
Ефект от намаляеми временни разлики, за които не са признавани активи по отсрочени данъци през предходни периоди	96	116
	-	-
Разход за данък	-	-
Ефективна данъчна ставка	-	-

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

12. Данъци (продължение)

с) Непризнати активи по отсрочени данъци

Към датата на отчета не са признати активи по отсрочени данъци по отношение на следните позиции:

	2020	2019
Данъчна загуба с право на пренасяне	2,372	2,734
Лихвен суап	63	60
Провизия отпуски	1	1
Обезценка на инвестиционен имот в процес на изграждане	5,379	4,542
Общо:	7,815	7,337

Данъчните загуби с право на пренасяне могат да се приспадат срещу бъдещи данъчни печалби в рамките на пет години, считано от годината на тяхното възникване. Текущите данъчни загуби с право на пренасяне изтичат през:

Година на изтичане	
2022	23,407
2023	308
Общо:	23,715

13. Дълготрайни материални активи

	Офис обзавежда- не	Машини и съоръже- ния	Инв. имот в процес на изграждане	Аванси за ДМА	Общо
Себестойност					
Салдо към 01.01.2020 г.	35	91	1,157	-	1,284
Придобити			6,757	-	6,756
Отписани			(33)		(33)
Трансфери			(6,721)	-	(6,721)
Салдо към 31.12.2020 г.	35	91	1,160	-	1,286
Амортизации и обезценка					
Салдо към 01.01.2020 г.	7	19	-	-	26
Трансфери	-	-	-	-	-
Разход за годината	5	21	-	-	26
Салдо към 31.12.2020 г.	12	40	-	-	52
Балансова стойност					
1.1.2020	28	72	1,157	-	1,258
31.12.2020	23	51	1,160	-	1,234

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

13. Дълготрайни материални активи (продължение)

(i) Инвестиционен имот в процес на изграждане

Остатъчното салдо на инвестиционния имот в процес на изграждане е свързано с инфраструктура, за която не е било издадено разрешение за ползване. Когато разрешение е издадено то ще бъде премесетено в инвестиционни имоти.

(ii) Залог

ДМА са заложени като обезпечения в полза на Банка според договор за заем (виж бележка 20).

14. Инвестиционни имоти

	2020		
	Имот	Стимули към наематели	Общо
Садло на 01.01.	113,066	10,354	123,420
Придобити	426	6,721	7,147
Рекласификация от ДМА	-	-	-
Амортизация на стимули	-	(2,224)	(2,224)
Отписани	-	-	-
Промяна в справедлива стойност	(8,366)	-	(8,366)
Салдо на 31.12.	105,125	14,852	119,977

(i) Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Последната оценка на инвестиционния имот в процес на изграждане беше направена в месец декември 2020 г. от независим оценител, притежаващ необходимата компетентност. Справедливата стойност е определена на 123,491 хил. лева (2019 г: 125,173 хил. лева) и отразява наемните нива и заетостта към датата на оценката.

(ii) Обратно проявление на загуби от обезценки

През годината не е имало обратно проявление на загуба от обезценка, която е била призната в предходни периоди (2019: няма).

(iv) Залог

Инвестиционните имоти в процес на изграждане са заложени като обезпечения в полза на Банка според договор за заем (виж бележка 20).

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

15. Вземания от клиенти

Прил	2020	2019
Търговски вземания	1,013	1,077
Начисление за отчитане на линейна база на базов наем и услуги	2,354	595
Аванси на доставичци	56	4
Начислени приходи	(86)	294
Общо:	3,337	1,971

16. Други вземания

	2020	2019
ДДС за възстановяване	-	-
Депозити по договори за наем	45	123
Общо:	45	123

17. Парични средства

	2020	2019
Пари в брой	-	-
Парични средства по банкови сметки	3,470	2,561
Общо:	3,470	2,561

По видове валути, паричните средства са:

	2020	2019
Лева	2,706	1,789
EUR	764	772
Общо:	3,470	2,561

Според договора за банков заем, Дружеството е адължено да поддържа 250 хил. евро в специална сметка за обслужване на дълга (Debt Service Reserve Account). Сумата по тази банкова сметка е блокирана и може да се използва само в специални случаи за целите на обслужване на банковия заем.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

18. Разходи за бъдещи периоди

	2020	2019
Предплатени застрахователни премии	25	28
Предплатена ел енергия	58	104
Общо:	83	132

19. Капитал и резерви

Регистрираният капитал е разпределен на 4,400,000 обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка.

	2020		2019	
	Лева	%	Лева	%
АП Инвестмънтс АД	2 200 000	50,00%	2 200 000	50,00%
Делта Риъл Истейт ДОО	1 100 000	25,00%	1 100 000	25,00%
Астатин Холдинг Лимитид	1 100 000	25,00%	1 100 000	25,00%
Общо:	4 400 000	100,00%	4 400 000	100,00%

(i) Резерви

През август 2018, Дружеството е преобразувано от еднолично дружество с ограничена отговорност, в еднолично акционерно дружество. Вследствие на преобразуването и с цел да се отговори на законовите изисквания на Търговския закон, капиталът на Дружеството е намален от 162,084 хил лева на 2,000 хил лева. Разликата от 160,084 хил лева е призната като законов резерв. В допълнение, 2,941 хил лева възникват от разликата между стойността на ново-издадени акции и номинална стойност на заем, апортиран в капитала през 2018 г.

20. Банкови заеми

Задълженията на Дружеството по банкови заеми са както следва:

	2020	2019
Инвестиционен заем	43,149	38,025
Лихвен суап	688	651
Общо:	43,837	38,676
Текуща част	2,880	2,324
Не-текуща част	40,957	36,352
Общо:	43,837	38,676

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

20. Банкови заеми (продължение)

През месец юни 2019 г. Дружеството сключи комбинирано заемно споразумение с банка в България.

(i) *Инвестиционен заем*

Заема в размер до 20,000 хил. евро (39,117 хил. лева), който се отпуска на етапи, следвайки прогреса на строителството. Заема има променлива лихва, базирана на 3-месечен EURIBOR+надбавка, но не по-малко от 2.85%. Заема е дължим до месец юни 2024 г., според договорения погасителен план.

(ii) *Допълнителен инвестиционен лимит*

През март 2020 беше подписан анекс към инвестиционния заем за допълнителен инвестиционен лимит до размер на 3,000 хил. левро за финансиране на допълнителни строителни дейности свързани с нов наемател. Заема има променлива лихва, базирана на 3-месечен EURIBOR+надбавка, но не по-малко от 2.85%. Заема е дължим на вноски до месец юни 2024 г. според договорени погасителен план. Към 31.12.2020 г. сумата по допълнителния инвестиционен лимит, която не е усвоена е била 115 хил евро (BGN 224 thousand).

(iii) *Лихвен суап*

През март 2019 г. Банката и Дружеството сключиха Споразумение за Лихвен Суап, според което, Дружеството ще плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва. Условната сума по този дериватив е 14,000 евро (27,382 хил. лева). Датите на уреждане са на тримесечие, като дериватива изтича в 2024 година. Справедливата стойност на дериватива е приблизително оценена като са използвани дисконтирани парични потоци.

(iv) *Обезпечения*

Според договорните споразумения обезпеченията са:

- Първа по ред ипотека върху инвестиционния имот в процес на изграждане и върху земята, на която е построен той;
- Залог по ЗЗД, Търговския закон и Закона за особените залози:
 - Залог на търговското предприятие;
 - Залог на всички съществуващи и бъдещи вземания, възникващи споразумения за отдаване под наем ба имот по проекта;
- Залог на акциите на Дружеството;
- Корпоративна гаранция издадена от свързано лице.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

21. Задължения към доставчици

	2020	2019
Задължения към доставчици	363	1,638
Начисления към доставчици	-	78
Общо:	363	1,716
Текуща част	363	1,716
Не-текуща част	-	-
Общо:	363	1,716

Начислените суми към доставчици са във връзка с извършени от тях работи преди датата на отчета, които са фактурирани през следващ период.

22. Удържани суми от доставчици

	2020	2019
Удържани суми	304	304
Общо:	304	304

Удържани суми от доставчици са във връзка с подписани от Дружеството договори за строителство и услуги, които са удържани от Дружеството от дължимите суми за плащане. Тези суми обикновено са възстановими при приключване на съответните работи по дадения договор.

23. Други задължения

	2020	2019
Депозити от наематели	639	670
Задължения към персонала	33	8
Дължими данъци	330	121
Дължими социални осигуровки	11	2
Други задължения	-	1
Общо:	1,013	802
Текуща част	374	132
Не-текуща част	639	670
Общо:	1,013	802

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

24. Приходи за бъдещи периоди

	2020	2019
Предплатен наем	10	711
Общо:	10	711

25. Свързани лица

Дружеството има взаимоотношения със следните свързани лица:

- АП Инвестмънтс АД – акционер (значително влияние);
- Делта Риъл Истейт ДОО – акционер (значително влияние);
- Астатин Холдингс Лимитид – акционер (значително влияние);
- Делта Ауто Д.О.О. – дружество от Групата на Делта Холдинг

а) Акционери

- **Заеми**

В 2019 г. Дружеството е сключило договор за заем с Астатин Холдингс Лимитид. През 2020 г. е сключен договор за заем с Делта Риъл Естейт. Заемите са деноминирани в Евро и имат фиксиран лихвен процент, като изплащането им е подчинено на банковия заем.

	2020		2019	
	Разход за лихва	Крайни салда	Разход за лихва	Крайни салда
Делта риъл истейт	150	5,874	68	5,733
АП Инвестмънтс АД	134	1,009	-	-
Астатин Холдингс	31	4,141	82	3,035
	315	11,024	150	8,768

- **Сделки и крайни салда от покупки/продажби на услуги**

	2020		2019	
	Покупки на услуги	Крайни салда	Покупки на услуги	Крайни салда
Делта риъл истейт ДОО	215	259	313	66
АП инвестмънтс АД	214	252	156	59
	429	511	469	125

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

26. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията 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.

Общи положения по управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Ръководството е отговорно за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството е риска от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти или банки.

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

	Прил	2020	2019
Вземания от клиенти и доставчици	15	1,013	1,081
Други вземания	16	45	123
Парични средства	17	3,470	2,561
		4,528	3,765

(ii) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще 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, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

26. Управление на финансовия риск (продължение)

(iii) Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

- *Валутен риск*

Валутният риск се оценява като несъществен тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. Дружеството не отчита финансови активи и пасиви деноминирани в валути различни от българския лев и еврото. Ръководството не очаква промяна на фиксирания курс на лева спрямо еврото да се промени в обозримо дружество

- *Лихвен риск*

Към датата на отчета рискът от неблагоприятна промяна на лихвените проценти възниква от банковите заеми, тъй като те са с променливи лихвени проценти. За да хеджира този риск Дружеството е сключило договор за лихвен суап.

27. Събития след датата на отчета

През март 2021 г. имаше ново затваряне в България за период от 10 дни с цел намаление на разпространението на коронавируса. През този период търговския център беше затворен, което може да наложи корекции в очаквания наемен доход на Дружеството. На базата на анализ на своите финансови индикатори, като текуща ликвидност и други, както и поради това, че всички изискуеми плащания към доставчици и банки се плащат без просрочие, към момента на одобряване на този финансов отчет, ръководството вярва, че горните потенциални негативни развития не представляват съществена несигурност за приложението на принципа на действащо предприятие.

Дружеството подписа анекси по банковите си заеми, като някои погасителни вноски, дължими в 2021 г. бяха намалени и отложени. Намалението на погасителните вноски, дължими в 2021 г., беше отложено за плащане заедно с последната вноска по изплащане на главницата. В допълнение, от февруари 2022 г., Дружеството ще предплаща сумата на разсрочените вноски чрез „кеш-суип“ механизъм. До изплащането на разсрочената сума Дружеството не може да разпределя дивиденди и други плащания към акционерите. Във връзка с това сумата на ангажимента по корпоративна гаранция, предоставена на банката от свързано лице е била съответно увеличена.

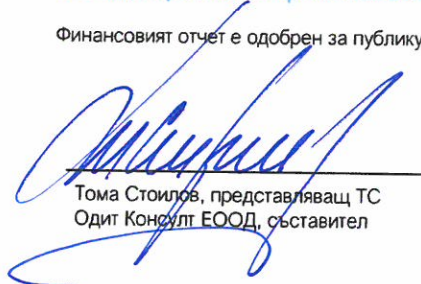
С решение на извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството от 12 февруари 2021 г. г-жа Зорана Бурлич беше заменена като член на съвета на директорите от г-жа Ана Дишич. Мандата на съвета на директорите е определен на 5 години от вписване на решението в Търговския Регистър. Дружеството ще се представлява от г-жа Ангелина Некич и г-н Петър Дудоленски – заедно..

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

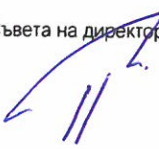
Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

28. Одобрение на финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 30.07.2021 г.



Тома Стоилов, представляващ ТС
Одит Консулт ЕООД, съставител



Петър Дудоленски -
изпълнителен директор



Ангелина Некич - изпълнителен
директор

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„Галерия Варна“ АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Галерия Варна“ АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2020 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо 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 2020 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

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 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 (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от 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 доклада 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, Института 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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът 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 НСС, приложими в България 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 финансовият 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.



Драгомир Вучев
Регистриран одитор

Ул. Св. Иван Рилски 17,
1606 София

29 септември 2021 г.