БУЛ. БЪЛГАРИЯ 69 ЕАД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРИДРУЖЕН С ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2019

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 5

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2019

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2019 НА

БУЛ.БЪЛГАРИЯ 69 ЕАД

Настоящият доклад за дейността е одобрен за издаване от ръководството на Дружеството на ...11.06.. 2020.

Обща информация:

Бул. България 69 ЕАД ("Дружеството") е търговско дружество, създадено през 2018 като еднолично акционерно дружество и регистрирано в Агенция по вписванията на 04.07.2018 година, ЕИК: 205202538. Едноличен собственик на капитала е България Булевард Холдинг С.а.р.л. (Люксембург).

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „България" 69.

Собственост и управление:

Към 31.12.2019 акционерният капитал на дружеството е 100% собственост на България Булевард Холдинг С.а.р.л. (Люксембург).

Бул. България 69 ЕАД има едностепенна система на управление от Съвет на директорите от трима членове. Дружеството е представлявано и управлявано от изпълнителния директор Хосе Кайрета Риера

Към 31.12.2019 в Дружеството няма назначени служители.

Финансовият отчет на Дружеството за 2019 е изготвен в съответствие с изискванията на Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз и приложими в Република България. МСФО включват Международните счетоводни стандарти (МСС), Международните стандарти за финансово отчитане, тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения (ПКР) и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО).

Резултатите от дейността и финансовото състояние, са както следва:

Финансови показатели в хил. лева	2019	2018
Загуба от оперативна дейност	(2,694)	(1,152)
Финансови разходи, нетно	(3,589)	(3,593)
Нетен резултат (загуба)	(6,283)	(4,745)
Активи	178,754	186,792
Парични средства и парични еквиваленти	7,255	20,547
Получени заеми	170,169	171,400
Собствен капитал	4,490	10,773
Коефициент на задлъжнялост: заеми, нетно от парични средства и парични еквиваленти/собствен капитал	36,28	14,00

Управление на риска и вътрешен контрол:

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на тези рискове е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, с които да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска концентрация на даден риск.

Управлението на риска в Дружеството се осъществява текущо съгласно политиката, определена от Съвет на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, при използването на недеривативни инструменти.

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

Валутен риск

В своята дейност Дружеството извършва сделки с чуждестранни доставчици. Дружеството не е изложено на валутен риск, доколкото неговите доставки (основно услуги) се договарят в евро и поради това не се влияят от обменния курс на еврото към лева, който е фиксиран. Останалата част от операциите на Дружеството обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро. Дружеството не поддържа експозиция в чуждестранна валута, деноминирана в чуждестранни валути, различни от българския лев и евро. Затова ръководството смята, че няма индикации за валутен риск през 2019 г.

Пазарен риск

Пазарният риск е риск, при който приходите на Дружеството или стойността на неговите инвестиции могат да бъдат повлияни от промени в пазарните цени, като валутен курс, лихвен процент или цени на капиталови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници чрез оптимизиране на възстановимостта. Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на недвижимо имущество и наеми.

Кредитен риск

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти.

Паричните средства в Дружеството и разплащателните операции са концентрирани в първокласна търговска банка (УниКредит Булбанк АД) с висока репутация и стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на Дружеството. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел на откритите позиции по клиенти и предоставени аванси на доставчици, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на клиентите и доставчиците. За да контролира риска Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с неспособността на Дружеството да изплати безусловно своите задължения към датата на падежа.

Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Дружеството ползва привлечени кредитни ресурси от банки и свързани лица.

Текущо падежа и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез задълбочен анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните паричните средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища. Същевременно Дружеството е изложено на лихвен риск, тъй като използва дългосрочни заеми за финансиране на неговата дейност.

Информация съгл. чл.187 д и 247 от Търговския закон:

- Възнаграждения на членове на Съвета на директорите – неприложимо;
- Съгласно чл. 247, ал. 2, т. 1 от Търговския закон - не са придобити, притежавани и прехвърлени през годината акции и облигации на Дружеството от членовете на Съвета на директорите;
- Не е регистрирано участие на членове на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници;
- Не са предвидени специфични правила относно правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството;
- Дружеството не притежава собствени акции към 31 декември 2019.

Информация съгл. Закона за счетоводството:

- Дружеството не извършва дейност в областта на научноизследователската и развойната дейност и не прави трансфер на иновации
- Дружеството няма и не извършва дейност през клонове и клонова мрежа.

Преглед:

Резултатите от 2019 година показаха положителен обрат в дейността на Дружеството. Бизнесът се представи добре в три направления:

- Посещаемостта, заетостта, нивата на наемите, събираемостта и миксът на наемателите в България Мол са доказателство, че поставените стратегически цели са били постигнати;

- Заетост, нива на наемите и удовлетворението на наемателите в Инфинити Тауър продължава да надминава очакванията; и
- Строителството на „Тауър В“ беше успешно завършено в рамките на бюджета и по-рано от планираното. Към 31 декември 2019 година около 90% от наемната площ е отдадена под наем.

Основните стратегически планове за бъдещо подобрение в България Мол остават в сила с някои дейности по препроектиране, които се завършени през януари и февруари 2020. Ръководството в момента проучва допълнителни реинвестиционни дейности, както и подобрения на дейността в мола и Инфинити Тауър.

Събития след датата на отчетния период

Ръководството е определило разпространението на вируса COVID-19 през първото тримесечие на 2020 в цяла Европа като некоригиращо събитие след датата на отчетния период.

Съответните ограничения и мерки за противодействие, наложени от българското правителство, неизбежно ще окажат влияние върху стопанската дейност и резултатите на Дружеството. . Като пряк резултат от мярката, дейността, свързана с търговията на дребно (България Мол) е временно преустановена за периода на действието на извънредното положение в страната. Към момента не може да бъде направена подробна оценка на нивото на въздействие, тъй като ситуацията се променя ежедневно. Но във връзка с горепосоченото, ръководството е изготвило стрес тест анализ, за да оцени и прогнозира всеки негативен изход от възможното удължаване на ограничителните мерки и тяхното влияние върху ежедневната дейност на България Мол. Анализът е направен, прилагайки предпазлив подход, който предполага намаляване на първоначално прогнозираните входящи парични потоци и не е индикирал наличието на осезаем риск за Дружеството от неизпълнение на задълженията му по обслужване на банковите кредити. Ръководството счита, че на този етап принципът на действащото предприятие е напълно приложим.

В допълнение, разпространението на КОВИД-19 в страната и в глобален мащаб може да доведе до преразглеждане на предположения и преценки, което може да доведе до съществени корекции на балансовата стойност на активите и пасивите през следващата финансова година. В частност, може да се наложи предположенията, използвани при определяне на балансовата стойност на инвестиционните имоти (160,052 хил. лв. към 31 декември 2019) и търговските вземания (2,203 хил. лв. към 31 декември 2019) да бъдат преразгледани, но на този етап не може да бъде направена надеждно измерима преценка поради изключително динамичната ситуация.

Изпълнителен директор:

Хосе Кайрета Риера
11.06.2020

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2019

Deloitte Audit OOD
UIC 121145199
103, Al. Stamboliiski Blvd.
1303 Sofia
Bulgaria

Tel: +359 (2) 802 3300
Fax: +359 (2) 802 3350
www.deloitte.bg

Делойт Одит ООД
ЕИК 121145199
бул. „Ал. Стамболийски" 103
София 1303
България

Тел: +359 (2) 802 3300
Факс: +359 (2) 802 3350

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на Бул. България 69 ЕАД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Бул. България 69 ЕАД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 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.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 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 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.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на бележка 20 към финансовия отчет, където е оповестена оценката на ръководството по отношение на възможното влияние върху Дружеството причинено от разпространението на COVID-19. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу Лимитид, частно дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Обединеното кралство („ДТТЛ"), както и към мрежата от дружества – членове и свързаните с тях дружества. ДТТЛ и всяко дружество - член са юридически самостоятелни и независими лица. ДТТЛ (наричано също "Делойт Глобъл") не предоставя услуги на клиенти. Моля, посетете www.deloitte.com/bg/about, за да научите повече за нашата глобална мрежа от дружества-членове.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/bg/about to learn more about our global network of member firms.

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

Изпълнителният директор и Съвета на директорите („Ръководството") носят 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.

Както е описано по-долу, ние сме достигнали до заключение, че е налице непълно докладване в тази информация.

В годишния доклад за дейността на Дружеството не е включена изискваната информация съгласно чл. 247 ал. 2 т. 4 и т. 6 на Търговския закон.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в 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 се дължат 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 се дължат 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 се дължат 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 в резултат от измама, е по-висок от риска от неразкриване на съществено неправилно отчитане, което е в 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.

- достигаме 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.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно "Указания относно нови 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:

- Информацията, включена в годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- С изключение на непълното оповестяване, описано в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството

Deloitte Audit

Делойт Одит ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД

Емил Бадов
Пълномощник на управителя Десислава Динкова
Регистриран одитор, отговорен за одита

бул. Ал. Стамболийски 103
1303 София, България

23 юни 2020

БУЛ. БЪЛГАРИЯ 69 ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019
Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	За годината, приключваща на 31.12.2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
Приходи от основна дейност	4	15,189	2,398
Разходи за материали		(353)	(70)
Разходи за външни услуги	5	(8,803)	(1,413)
Разходи за амортизация	9,10	(7,248)	(1,094)
Други разходи за дейността	6	(1,479)	(973)
Загуба от оперативна дейност		(2,694)	(1,152)
Финансови разходи	7	(3,589)	(3,593)
ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ		(6,283)	(4,745)
Разход за данъци върху печалбата	8	-	-
ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА/ПЕРИОДА		(6,283)	(4,745)
Друг всеобхватен доход		-	-
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		(6,283)	(4,745)

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 11.06.2020

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Хосе Кашрета Рибера

Управител:
(за Скуъркъл Капитал България):

Хосе Кашрета Рибера

Финансов директор:
(за Скуъркъл Капитал България):

Димитър Русев

Главен счетоводител:
(за Скуъркъл Капитал България):

Деница Ангелакиева

Емил Бадов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 23.06.2020

БУЛ. БЪЛГАРИЯ 69 ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019
Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	9	415	365
Стимули по лизинг	11	7,053	1,121
Инвестиционни имоти	10	160,052	161,817
Общо нетекущи активи		167,520	163,303
Текущи активи			
Търговски и други вземания	12	3,918	2,881
Материални запаси		61	61
Парични средства и парични еквиваленти	13	7,255	20,547
Общо текущи активи		11,234	23,489
ОБЩО АКТИВИ		178,754	186,792
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	14	15,518	15,518
Натрупана загуба		(11,028)	(4,745)
Общо собствен капитал		4,490	10,773
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Дългосрочни банкови заеми	15	167,881	169,780
Общо нетекущи пасиви		167,881	169,780
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	16	4,095	4,619
Текущи банкови заеми	15	2,288	1,620
Общо текущи пасиви		6,383	6,239
ОБЩО ПАСИВИ		174,264	176,019
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		178,754	186,792

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 11.06.2020

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Хосе Каирета Риера

Управител:
(за Скуъркъл Капитал България):

Хосе Каирета Риера

Финансов директор:
(за Скуъркъл Капитал България):

Димитър Русев

Главен счетоводител:
(за Скуъркъл Капитал България):

Деница Ангелакиева

Емил Бадов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 23.06.2020

БУЛ. БЪЛГАРИЯ 69 ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА 31 ДЕКЕМВРИ 2019
Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	За годината, приключваща на 31.12.2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		18,308	2,539
Плащания на доставчици		(10,769)	(3,176)
Възстановен данък добавена стойност		2,200	-
Платен данък при източника, данък добавена стойност и недвижими имоти		(1,254)	(349)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ/ (ИЗПОЛЗВАН ЗА) ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		8,485	(986)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти и дълготрайни материални активи		(8,898)	(2,869)
Плащания, свързани със стимули по лизинг		(8,145)	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК, ИЗПОЛЗВАН ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		(17,043)	(2,869)
Парични потоци от финансова дейност			
Платени банкови заеми	15	(1,820)	(391)
Платени лихви по банкови заеми	15	(2,870)	(1,130)
Платени банкови такси, нетно		(44)	(2,935)
Получени заеми от нефинансови институции		-	2,934
Изплатени заеми към нефинансови институции		-	(10,857)
Внесен регистриран капитал		-	15,518
Прехвърляне на търговско предприятие		-	21,263
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК (ИЗПОЛЗВАН ЗА)/ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		(4,734)	24,402
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ)/ УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ		(13,292)	20,547
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ КЪМ 1 ЯНУАРИ	13	20,547	-
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ	13	7,255	20,547

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 11.06.2020
Пояснителните бележки от страница 5 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Хосе Каирета Риера

Управител:
(за Скуъркъл Капитал България):
Хосе Каирета Риера

Финансов директор:
(за Скуъркъл Капитал България):
Димитър Русев

Главен счетоводител:
(за Скуъркъл Капитал България):
Деница Ангелакиева

Емил Бадов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 23.06.2020

БУЛ. БЪЛГАРИЯ 69 ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА 31 ДЕКЕМВРИ 2019
Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
САЛДО КЪМ 04 ЮЛИ 2018	14	-	-	-
Внесен регистриран капитал		15,518	-	15,518
Загуба за периода		-	(4,745)	(4,745)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(4,745)	(4,745)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018	14	15,518	(4,745)	10,773
Загуба за годината		-	(6,283)	(6,283)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(6,283)	(6,283)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019		15,518	(11,028)	4,490

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 11.06.2020

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Хосе Карета Риера

Управител:
(за Скуъркъл Капитал България):

Хосе Карета Риера

Финансов директор:
(за Скуъркъл Капитал България):

Димитър Русев

Главен счетоводител:
(за Скуъркъл Капитал България):

Деница Ангелакиева

Емил Бадов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 23.06.2020

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Бул. България 69 ЕАД ("Дружеството") е търговско дружество, създадено през 2018 като еднолично акционерно дружество и регистрирано в Агенция по вписванията на 04 юли 2018 година с ЕИК: 205202538. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „България" 69, ет. 3.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2019 акционерният капитал на Дружеството е 100% собственост на Булевард България Холдинг – Люксембург, като дружеството краен собственик е Squircle Opportunity SCA SICAV-RAIF, Люксембур

Бул. България 69 ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, съставен от трима членове. Дружеството е представлявано и управлявано от изпълнителния директор Хосе Каирета Риера.

Към 31 декември 2019 Дружеството няма персонал.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството през 2019 включва следните видове операции и сделки:

- Търговия с недвижими имоти и управление на недвижими имоти;
- Търговско представителство и посредничество;
- Консултантски услуги и външнотърговска дейност.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Бул. България 69 ЕАД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Този финансов отчет е изготвен на база на историческата цена. Историческата цена е справедливата стойност на възнаграждението, получено в замяна на стоки и услуги.

За текущата финансова година Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от СМСС и респективно, от КРМСФО, които са били уместни за неговата дейност.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

2.1.1. Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

- **Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение – прието от ЕС на 22 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

- **Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица** – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

- **Изменения на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),

- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)"**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),

- **КРМСФО 23 Несигурност при третирането на данъка върху доходите** – прието от ЕС на 23 октомври 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството.

2.1.2. Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти или разяснения, са издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки"** - Определение за същественост (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020),

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

2.1.2. Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила (продължение)

- **Изменения на Референциите към Концептуалната рамка в МСФО** публикувана на 29 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020).

- **Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване" и МСФО 7 "Финансови инструменти: Оповестяване" –** в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020,

2.1.3. Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,

- **МСФО 17 Застрахователни договори** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021);

- **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации** – Определение за бизнес (в сила за бизнес комбинации за които датата на придобиване е на или след началото на годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2020 и за придобиване на актив, възникващо на или след началото на този период);

- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);

- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Класификация за задълженията като текущи и нетекущи издадено на 23 януари 2020

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

2.1.3. Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС (продължение)

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39 Финансови инструменти - Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

Счетоводни предположения и счетоводни преценки

Представянето на финансовия отчет, съгласно МСФО изисква от ръководството да направи най-добри приблизителни оценки и разумно обосновани предположения, които оказват влияние върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условните вземания и задължения към датата на отчета, и съответно върху стойностите на приходите и разходите за отчетния период. Тези приблизителни оценки и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати могат да се различават от действителните. Тези оценки включват:

- Обезценка на инвестиционни имоти – ръководството оценява на годишна база дали съществуват индикации за обезценка на инвестиционните имоти. Справедливата стойност на инвестиционния имот се определя въз основа на оценка, извършена от лицензиран оценител. Подробности за използваните техники на оценка и значимите предположения са описани в Бел. 10.

- Обезценка на търговски вземания – ръководството отчита очаквана кредитна загуба на търговски вземания за цял живот. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като се използва провизионен матрикс основан на историческия опит на Дружеството за кредитни загуби коригирани за специфичните фактори на заемополучателя. Повече подробности са представени в Бел. 12.

2.2. Действащо предприятие

На 31 октомври 2018 година, въз основа на сключен договор между Мъркюри ЕАД и Бул. България 69 ЕАД, първият прехвърля цялото търговското предприятие, заедно с всички права, задължения и фактически отношения, които го съставляват към деня на подписването на споразумението, съгласно чл.15, ал.1 от Търговски закон. На 06 ноември 2018 година, с вписването на това обстоятелство в Търговския регистър, настъпва датата на влизане в сила на подписания между страните договор и прехвърлянето на търговското предприятие се счита за настъпило, с което Бул. България 69 ЕАД става правоприемник на търговското предприятие на Мъркюри ЕАД.

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, при прилагане на принципа на текущото начисляване.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ

2.2. Действащо предприятие (продължение)

През 2019 година и 2018 година, Дружеството е реализирало загуба в размер на 6,283 хил. лв. и 4,745 хил. лв., съответно, положителни нетни текущи активи на стойност 4,851 хил. лв. и 17,250 хил. лв., съответно, и положителен собствен капитал в размер на 4,490 хил. лв. и 10,773 хил. лв., съответно към 31 декември, 2019 година и 31 декември 2018 година.

Съгласно член 252 от Търговския закон акционерните дружества трябва да поддържат на индивидуална база размер на собствения капитал по-висок от регистрирания акционерен капитал. Когато размерът на собствения капитал спадне под размера на вписания акционерен капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, Дружеството може да бъде прекратено по административен ред. Към датата на този финансов отчет не съществува такова решение на акционерите.

Действащото законодателство предвижда възможност Дружеството да приеме план за привеждане на съотношението на нетните активи и регистрирания капитал в съответствие с изискванията на приложимите норми, като към датата на настоящия отчет Дружеството разглежда определени варианти за това да бъде осъществено и в тази връзка ръководството не счита, че са налице обстоятелства, които да повлияят негативно върху дейността на Дружеството.

През 2019 година втората офис сграда беше завършена и започна да оперира през юни месец 2019 година. Част от плановете на инвеститорите за разширяване на офисните площи, отдавани под наем от Дружеството, с което се цели двустранен позитивен ефект: първо - увеличение на приходите от отдадени под наем офиси и второ – създаване на допълнителен човекопоток в търговския център, което пък има положителен ефект върху реализираните обороти на магазините и индиректно върху увеличението на приходите на търговския център.

През 2018 година бяха предоговорени условията по съществуващите банкови кредити, изразяващи се в съществено редуциране на дължимата главница по кредитите, както и договаряне на нови лихвени нива и погасителни схеми. През 2019 година сроковете за банковите заеми остават непроменени.

2.3. Функционална валута и операции в чуждестранна валута

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на Дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз, българският лев е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1.95583:1. Данните във финансовия отчет и бележките към него са представени в хиляди лева.

Сделките в чуждестранна валута се записват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били записани първоначално, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Паричните средства, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са оценени по заключителния курс на БНБ.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ

2.4. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване
При първоначалното си придобиване имотите, машините, съоръжения и оборудването се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, както и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи представляват разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж и демонтаж, преместване или възстановяване, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и други.

Цената на придобиване на създадените от Дружеството активи включва като компонент от себестойността всички разходи, свързани с привеждането на актива на местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация, по начина, предвиден от ръководството, включително и лихвените разходи, пряко свързани с тяхното създаване.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване
Избраният от Дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е по себестойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация
Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Полезният живот по групи активи е както следва:

- машини, съоръжения, оборудване – 6.67 години
- компютърна техника – 2 години
- моторни превозни средства – 4 години
- офис оборудване – 6.67 години

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година или при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използване, и се коригира проспективно.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.4. Имоти, машини и оборудване (продължение)

Обезценка

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се различават съществено от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори балансова стойност се коригира до възстановимата стойност на активите.

Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се признават в отчета за всеобхватния доход.

2.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани от Дружеството основно за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване. 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 от Дружеството по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят само ако 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.

Когато Дружеството използва част от имот за собствени нужди, а останалата част използва за генериране на приходи от наем или увеличаване стойността на капитала, класифицирането на имота се извършва на база разработени критерии. Ако Дружеството използва за собствени нужди по-малко от 5% от площта на имота, то целият имот се класифицира и отчита като инвестиционен имот.

Ако Дружеството използва за собствени нужди повече от 5% от площта на имота, то целият имот се класифицира и отчита като собствен дълготраен актив. И в двата случая оценката на имотите е по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.5. Инвестиционни имоти (продължение)

Закупената земя, с намерение върху нея да се изгради инвестиционен имот, се отчита като инвестиционен имот от момента на придобиването.

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

Амортизация

Амортизацията е начислена на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

Полезният живот на инвестиционните имоти е определен, както следва:

	Години
Сгради	33,33
Постоянно прикрепени съоръжения	12,5
Нематериални активи свързани с инвестиционни имоти	5
Стимули при лизингови договори, придобити като част от прехвърляне на действащо предприятие през 2018 година	*Срока на договор с наемателя*

В края на всяка финансова година се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имотите, които се изграждат или разработват за бъдещо ползване като инвестиционен имот, се представят като инвестиционни имоти в процес на изграждане според изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Според възприетата от Дружеството политика, тези имоти се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване представлява стойността на направените до момента разходи по изграждането им.

2.6. Лизингови стимули предоставени на наематели

С цел привличане на нови наематели Дружеството е предоставяло стимули към своите наематели.

Дружеството отчита като предоставени стимули на наематели

- предплатените разходи за ремонт, закупуване и монтиране на оборудване и обзавеждане на отдадените помещения под наем по договори за оперативен лизинг;
- стимули под формата на парични средства.

Всички стимули при договарянето на нов или подновен оперативен лизинг се отчитат като неделима част от нетното възнаграждение, договорено за използването на наетия актив. Общата сума на стимулите се разсрочва за срока на договора и се отчита в намаление/увеличение на дохода от наем през срока на лизинга на линейна база, при което ползата от лизинговия актив/пасив намалява.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.7. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив, съгласно изискванията на МСС 23 Разходи по заеми е актив, за който непременно се изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив започва, когато са изпълнени следните условия:

- извършват се разходите за актива;
- извършват се разходите по заеми; и
- в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Разходите по един отговарящ на условията актив включват само тези разходи, които са довели до плащания на парични средства, прехвърляния на други активи или поемане на лихвоносни задължения. Разходите по заеми се намаляват с всякакви получени плащания или получени дарения във връзка с актива. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми.

2.8. Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се определя на принципа на средно-претеглената цена на материалите.

2.9. Финансови инструменти

Финансови активи и пасиви, представени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства в брой и парични средства по банкови сметки, търговски и други вземания, търговски и други задължения, задължения по заеми. Дружеството признава финансов актив или пасив в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството стане страна на договорни провизии на инструмента.

Вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Дружеството признава очакваната кредитна загуба през целия живот за търговски вземания към 31 декември 2019 година. Очакваните кредитни загуби от тези финансови активи се оценяват с помощта на матрица за провизии, базирана на историческия опит на Дружеството при кредитна загуба, коригирана за специфични за длъжниците фактори, общи икономически условия и оценка както на текущата, така и на прогнозната посока. към датата на отчитане, включително времевата стойност на парите, когато е уместно. Пожизнената очаквана кредитна загуба за индивидуално значими вземания се основава на фактори, които са специфични за определени клиенти. Размерът на очакваните кредитни загуби се актуализира на всяка отчетна дата, за да отрази промените в кредитния риск от първоначалното признаване на съответния финансов инструмент.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.9. Финансови инструменти (продължение)

За всички останали финансови инструменти Дружеството признава очакваната кредитна загуба, когато е налице значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване. Ако обаче кредитният риск по финансовия инструмент не се е увеличил значително от първоначалното признаване, Дружеството измерва провизията за загуба за този финансов инструмент в размер, равен на 12-месечна очаквана кредитна загуба.

Пожизнената очаквана кредитна загуба представлява очакваните кредитни загуби, които ще произтекат от всички възможни събития по подразбиране през очаквания живот на даден финансов инструмент. За разлика от това, 12-месечната очаквана кредитна загуба представлява частта от очаквана кредитна загуба, която се очаква да бъде резултат от събития по подразбиране на финансов инструмент, които са възможни в рамките на 12 месеца след отчетната дата.

Загубите от обезценка на търговски вземания са представени в „Други разходи".

2.9.1 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват касови наличности и разплащателни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност;
- блокираните парични средства не се включват в парични средства и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

2.9.2 Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по номинална стойност (стойността на оригинално издадената фактура), намалена с необходимата провизия за обезценка и несъбираемост. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

Несъбираемите вземания се отписват, когато са налице правните основания за това.

2.9.3 Търговски и други задължения

Нетекущите задължения се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо - по амортизируема стойност, определена по метода на ефективната лихва.

Текущите задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност) и/или други първични документи, която се приемат за справедливата стойност на сделката и която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.9. Финансови инструменти (продължение)

2.9.4 Лихвоносни заеми

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент.

2.10. Акционерен капитал и резерви

Бул. България 69 ЕАД е еднолично акционерно дружество. Основният капитал е представен по номиналната стойност на регистрираните акции.

2.11. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите в Дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която икономическите изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите могат да бъдат надеждно измерени.

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

Приходи от наеми на инвестиционни имоти, класифицирани като оперативни лизинги, се признават в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор. Стимулите, договорени в лизинговия договор на нов или подновен оперативен лизинг се представят като отсрочени активи/пасиви в отчета за финансовото състояние и се отчитат в печалбата или загубата като намаление/увеличение на прихода от наем на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Приходите от префактурирани услуги към наематели се представят в пълния им размер с цел по-добра презентация и проследимост на дела префактурирани разходи към общия дял на режийните разходи.

Разходите за бъдещи периоди представляват платени застрахователни премии, които се разсрочват на линейна база за периода на действие на съответната застраховка.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно, и се състоят от приходи от и разходи за лихви, банкови такси и разлики от операции в чуждестранна валута.

Разходите за лихви по заеми се признават като разход за периода, в който са извършени, освен в случаите, когато се капитализират в стойността на отговарящ на условията актив.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.11. Признаване на приходи и разходи(продължение)

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив.

2.12. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се изчисляват съгласно изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Данъкът върху печалбата се изчислява на база облагаема печалба, като за целта финансовият резултат се преобразува за определени приходно-разходни позиции (като амортизация, провизии, липси и неустойки) съгласно българското данъчно законодателство.

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба / (загуба).

2.13. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия.

Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

На 31 октомври 2018 година, въз основа на сключен договор между Мъркюри ЕАД и Бул. България 69 ЕАД, първият прехвърля цялото търговското предприятие, заедно с всички права, задължения и фактически отношения, които го съставляват към деня на подписването на споразумението, съгласно чл.15, ал.1 от Търговски закон.

Дружеството приема прехвърлянето на търговско предприятие като бизнес комбинация, при която Дружеството придобива контрол върху търговското предприятие в едно с всички права и задължения към него.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото предприятие са включени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Дружеството.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.13. Бизнес комбинации (продължение)

За всяка бизнес комбинация Дружеството оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно.

Тя се определя като резултат от превишението на сумата от:
а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване,
б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и
в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Дружеството в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване.

Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

Репутацията се тества за обезценка поне веднъж годишно, като при наличие на обезценка, тя се отчита като други разходи.

Бизнес комбинации със свързани лица

При отсъствието на МСФО, който да е конкретно приложим при покупка на бизнес от свързано лице, Дружеството е приложило изискванията на МСС 8 „Счетоводни политики, промени в приблизителните счетоводни оценки и грешки“ като е използвала и текущи източници на информация (до степента, до която те не противоречат на Общата рамка или на някой МСФО или Интерпретация), за да разработи собствена счетоводна политика за отчитането на такива сделки. При избора на подходяща счетоводна политика Дружеството взема предвид същността на сделките, както и нуждите на ключовите потребители на финансовия отчет. В тази връзка, Дружеството избира да прилага счетоводната си политика за отчитане на бизнес комбинации със свързани лица по същия начин както и ако бизнес комбинацията е с несвързани лица, прилагайки МСФО 3 Бизнес комбинации

3. ОТЧИТАНЕ НА БИЗНЕС КОМБИНАЦИИ

На 31 октомври 2018 Мъркюри ЕАД и Дружеството подписват договор за прехвърляне на търговско предприятие заедно с всички права, задължения и фактически отношения съгласно чл. 15 ал. 1 на Търговския закон. На 06 ноември 2018 година, с вписването на това обстоятелство в Търговския регистър, настъпва датата на влизане в сила на подписания между страните договор и прехвърлянето на търговското предприятие на Мъркюри се счита за настъпило.

Уговореното възнаграждение по прехвърлянето е в размер на 1 евро, а справедливата стойност на прехвърлените нетни активи към Бул. България 69 ЕАД са отрицателни и към датата на прехвърлянето са в размер на 476 хил. лв.. Активите и пасивите са заведени по справедливите им стойности към датата на прехвърлянето на търговското предприятие, както следва:

	Към датата на прехвърляне – 6 ноември 2018
Признати активи	
Инвестиционни имоти	159,732
Имоти, машини и съоръжения	369
Предоставени аванси	376
Пари, парични средства и еквиваленти	21,263
Търговски вземания	1,706
ДДС за възстановяване	167
Материали	61
Предплатени разходи	10
Общо активи	183,684
Признати пасиви	
Заеми от банки	(171,548)
Заеми от свързани лица	(7,923)
Задължения по лихви	(753)
Търговски задължения	(2,553)
Гаранции и депозити	(1,084)
Други задължения	(299)
Общо пасиви	(184,160)
Придобити нетни активи/(пасиви)	(476)
Изплатено възнаграждение за прехвърляне на търговско предприятие	-
Възникнала репутация към 06 ноември 2018	476

Към 31 декември 2018 Дружеството извършило преглед на търговската репутация и напълно я е обезценило.

4. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

Приходите от основна дейност за годината, приключваща на 31 декември 2019 година и за периода от 4 юли до 31 декември 2018 година се формират от наем по отдаването на търговски площи, както и от таксата за поддръжка, плащана от наемателите на магазини, съгласно подписаните наемни споразумения. Приходите за текущата година са както следва:

4. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	За годината, приключваща на 31.12.2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
Приходи от наем	10,091	1,655
Приходи от такса поддръжка	3,591	492
Приходи от такса паркинг	412	65
Приходи от префактурирани услуги	897	161
Други приходи	198	25
	15,189	**2,398**

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	За годината, приключваща на 31.12.2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
Режийни разходи	2,863	477
Консултантски и професионални услуги	2,241	379
Разходи за поддръжка	1,541	217
Разходи за адвокатски услуги	956	191
Реклама	665	118
Брокерски комисионни	293	-
Застраховки	220	25
Наеми	18	5
Други	6	1
	8,803	**1,413**

Част от режийните разходи са префактурирани към наематели съгласно договорите за наем, като - 897 хил. лв. и 161 хил. лв. са префактурирани съответно през 2019 и 2018 година (Бел. 4).

6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	За годината, приключваща на 31.12.2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
Еднократни и местни данъци и такси	1,235	179
Отписани вземания	322	2
Провизии за несъбираеми вземания	(81)	316
Обезценка на репутация (бел. 3)	-	476
Други	3	-
	1,479	**973**

7 ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	За годината, приключваща на 31.12.2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
Разход за лихви по заеми от банки (бел. 15)	2,853	432
Финансов разход свързан с последваща оценка (бел. 15)	606	188
Банкови такси	45	2,958
Отрицателни разлики от валутни операции	85	15
	3,589	3,593

8 ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

	За годината, приключваща на 31.12.2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
Финансов резултат преди данъци	(6,283)	(4,745)
Разходи за данъци при данъчна ставка 10%	(628)	(475)
Непризнат данъчен актив върху разходи за амортизации (нето)	256	59
Непризнат данъчен актив върху разходи от последващи оценки на активи (нето)	23	79
Непризнат ефект от прилагане на слаба капитализация	346	337
Постоянни разлики (нетно)	3	-
РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ	-	-

През 2019 г. Дружеството не отчита облагаема данъчна печалба.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е признало активи с отсрочени данъци на 1,052 хил. лв. както следва:

	31.12.2019
Непризнат данъчен актив върху разходи за амортизация (нето)	296
Непризнат данъчен актив за разходи от обезценка на активи	55
Непризнат ефект на прилагане на слаба капитализация	701
	1,052

9 ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Машини, съоръжения и оборудване	Транспортни средства и други	Общо
Отчетна стойност			
Към 04 юли 2018	-	-	-
Придобити	4	365	369
Към 31 декември 2018	4	365	369
Придобити	3	82	85
Към 31 декември 2019	7	447	454
Натрупана амортизация			
Към 04 юли 2018	-	-	-
Начислена	-	4	4
Към 31 декември 2018	-	4	4
Начислена	3	32	35
Към 31 декември 2019	3	36	39
Балансова стойност			
Към 4 юли 2018	-	-	-
Към 31 декември 2018	4	361	365
Към 31 декември 2019	4	411	415

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи	Сгради	Съоръжения	Инвестиционни имоти в процес на изграждане	Стимули по лизинг	Общо
Отчетна стойност						
Към 04 юли 2018	-	-	-	-	-	-
Придобити в резултат на прехвърляне на търговско предприятие (бел. 3)	8,648	106,183	27,983	12,327	4,591	159,732
Придобити	-	-	-	3,175	-	3,175
Към 31 декември 2018	8,648	106,183	27,983	15,502	4,591	162,907
Придобити	-	-	268	5,836	-	6,104
прехвърлени	-	13,391	5,911	(19,302)	-	-
Прехвърлени към стимули при лизингови договори(бел. 11)	-	-	-	(656)	-	(656)
Към 31 декември 2019	8,648	119,574	34,162	1,380	4,591	168,355
Натрупана амортизация						
Към 4 юли 2018	-	-	-	-	-	-
Начислена	-	478	336	-	276	1,090
Към 31 декември 2018	-	478	336	-	276	1,090
Начислена	-	3,386	2,475	-	1,352	7,213
Към 31 декември 2019	-	3,864	2,811	-	1,628	8,303
Балансова стойност						
Към 31 декември 2018	8,648	105,705	27,647	15,502	4,315	161,817
Към 31 декември 2019	8,648	115,710	31,351	1,380	2,963	160,052

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Инвестиционният имот на Бул. България 69 ЕАД се състои от:

- Търговски център България Мол, с площ от 31 000 кв. м. и състоящ се от търговски площи, площи за хранене и развлечения;
- офис-сграда А, с 21 етажа и отдава под наем площ от около 19,500 кв. м;
- офис сграда Б, която е въведена в експлоатация през месец юни 2019 година, с площ около 16,000 кв.м.

Инвестиционните имоти на Дружеството са предоставени като обезпечение на банков заем (бел. 15).

На 31 октомври 2018 година, въз основа на сключен договор между Мъркюри ЕАД и Бул. България 69 ЕАД, първият прехвърля цялото търговското предприятие, заедно с всички права, задължения и фактически отношения, които го съставляват към деня на подписването на споразумението, съгласно чл.15, ал.1 от Търговски закон. На 06 ноември 2018 година, с вписването на това обстоятелство в Търговския регистър, настъпва датата на влизане в сила на подписаният между страните договор и прехвърлянето на търговското предприятие на Мъркюри се счита за настъпило. Чрез сделката по прехвърляне на Търговското предприятие, Дружеството придоби натрупани към датата на прехвърлянето стимули в размер на 4,591 хил. лв., които са отчетени в стойността на инвестиционния имот.

Справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2019 година е определена съгласно извършената оценка с дата 5 декември 2019 година от лицензирания оценител ЕмБиЕл ООД с дългогодишен опит в оценяването на подобни имоти. При определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти е приложен приходния подход чрез метода на дисконтираните парични потоци, анализирани за период от 10 години за търговския център и офис сграда А и офис сграда Б. При оценяването на справедливата стойност се взема предвид способността на имота и Дружеството да генерира икономически ползи от използването на инвестиционните имоти в най-висока и добра степен.

Отчетената справедлива стойност на инвестиционния имот съгласно оценката е в размер на 173,895 хил. лв. Тази оценка показва, че не съществуват индикации за обезценка на инвестиционния имот. Връзката между методите за оценка и съществените ненаблюдаеми входящи данни и между ключовите ненаблюдаеми входящи данни и справедливата стойност е посочена по-долу:

Техники за оценка	Съществени ненаблюдаеми входящи данни	Връзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедливата стойност
Приходен подход чрез метода на дисконтираните парични потоци – той разглежда прихода, който активът ще генерира през полезния си живот и извежда индикативна стойност чрез процес на капитализация, която включва преобразуване на прихода в капиталова сума чрез прилагане на подходяща сконтова ставка. Методите включват капитализация на прихода и сконтирани парични потоци.	Използваната за оценката информация се основава на преки сделки – справка за отдадените под наем обекти, на която база е изведена справедливата стойност чрез метода на дисконтираните парични потоци.	При значително по-високи или по-ниски офертни цени на пазарните аналози справедливата стойност на недвижимите имоти ще се увеличи или намали.

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Описание на използваните техники и основни входящи данни за оценката на търговски център:

Техники на оценяване	Значими непазарни фактори	Търговски център	Офис сграда А	Офис сграда Б
Метод на дисконтираните парични потоци	Ръст на наема, годишен	1.5%	1.5%	1.5%
	Незаетост	5%	0 %	5%
	Процент на дисконтиране	10.5%	10%	10.5%
	Доходност при изход от инвестицията	9.5%	8.25%	8.50%

При използване на метода на дисконтираните парични потоци, справедливата стойност се изчислява като се използват предположения относно ползите и задълженията на собствеността по време на полезния живот на актива, включително изходящата или терминална стойност. Този метод включва прогнози на серии от парични потоци от използването на инвестиционния имот. Към тези серии парични потоци се прилага пазарен лихвен процент на дисконтиране, за да бъде определена настоящата стойност на входящите парични потоци, свързани с този актив. Доходът при освобождаване от актива обикновено се определя отделно и се различава от процента на дисконтиране.

Продължителността на паричните потоци и специфичното време на възникване на входящите и изходящите потоци се определят от събития, като например преглед на наемите, подновяване на лизинговите договори и свързаните с тях отдаване под наем на следващ наемател, преустройство или ремонт и сроковете на договор. Подходящата продължителност обикновено се определя от пазарното поведение, което е характерно за този клас на недвижими имоти.

Периодичните парични потоци обикновено се прогнозират като брутен доход, намален със свободните неотдадени под наем площи, невъзстановяемите разходи, загубите от несъбираемост на вземания, лизингови стимули, разходи за поддръжка, разходи за управление на актива и комисионни и други оперативни и управленски разходи. След това, серията от периодичен нетен оперативен доход, заедно с оценката на терминалната стойност, се дисконтират.

Значително увеличение (намаление) в прогнозната стойност на наема и годишното му нарастване, самостоятелно от другите фактори ще доведе до значително по-висока (по-ниска) справедлива стойност на имотите. Значително увеличение (намаление) в дългосрочното ниво на заетост и дисконтовия процент (и дохода при освобождаване от актива), отделно от другите фактори, ще доведе до значително по-ниска (по-висока) справедлива стойност.

Чувствителността се тества спрямо увеличението, и съответно намалението, на процента на доходност при изход от инвестицията, използван за оценката на инвестиционния имот. При сценарий, при който процентът на доходност е намален с един процентен пункт, резултатите показват увеличение на справедливата стойност на имота с приблизително 10,245 хил. лв. При обратния сценарий, където процентът на доходност е увеличен с един процентен пункт, резултатът би показал намаление на справедливата стойност на имота приблизително с 8,123 хил. лв., което би довело до обезценка на балансовата стойност на имота към 31 декември 2019 година с 1,033 хил. лв.

11. СТИМУЛИ ПО ЛИЗИНГ

С цел задържане на съществуващи и привличане на нови клиенти и пряко свързано с моментните особености на пазара на търговски площи, Дружеството е възприело политика на поемане част от разходите на ново привлечените наематели, свързани с оборудването и обзавеждането на отдаваните под наем помещения в Търговския център и Офис-сградите при условията на лизингов договор.

Всички стимули при договарянето на нов или подновен лизинг се отчитат като неделима част от нетното възнаграждение, договорено за използването на наетия актив. Общата сума на разходите за стимули при лизингови договори се отчита в намаление на дохода от наем през срока на лизинга на линейна база, през което ползата от лизинговия актив намалява.

Стимулите по лизигн за 2019 и 2018 година са както следва:

	За годината, приключваща на 31.12.2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
Начално салдо в началото на годината	1,121	-
Прехвърлени от инвестиционни имоти (бел. 10)	656	-
Придобити през текущата година	5,809	1,121
Амортизация (намаление на приходи от наем)	(533)	-
Салдо в края на годината	7,053	1,121

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Търговски вземания	*2,438*	*1,632*
Провизия за трудно събираеми вземания	*(235)*	*(316)*
Търговски вземания, нетно	2,203	1,316
Предоставени аванси	575	332
Предплатени разходи за бъдещи периоди	937	168
ДДС за възстановяване	203	1,065
	3,918	2,881

Предплатените разходи за бъдещи периоди представляват вноски по застрахователни полици за имуществени отговорности на трети лица, както и срещу саботаж и тероризъм.

По-долу е представен възрастов анализ на брутната стойност на търговските вземания:

	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Просрочени до 30 дни	1,503	372
Просрочени между 30 и 89 дни	139	459
Просрочени между 90 и 179 дни	212	207
Просрочени над 180 дни	584	594
	2,438	1,632

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Дружеството е признало очаквана кредитна загуба през целия живот за търговски вземания към 31 декември 2019 в размер на 235 хил. лв. (2018: 316 хил. лв.). Очакваните кредитни загуби са изчислени с помощта на матрица за провизии, базирана на историческия опит на Дружеството при кредитна загуба, коригирана за специфични за длъжниците фактори.

Към 31 декември 2019 всички търговски вземания са заложени като обезпечение по банков заем (Бел. 15).

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Парични средства по разплащателни сметки	7,255	20,531
Парични средства в каса	-	16
Общо парични средства и парични еквиваленти, представени в отчета за финансовото състояние	7,255	20,547

Парични средства и парични еквиваленти в размер на 256 хил. лв. (2018: 0), налични към 31 декември 2019 в специално определена банкова сметка, могат да бъдат използвани единствено за капиталови разходи след получаване на съответните одобрения от страна на финансиращата банка.

14. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Към 31 декември 2019 и 31 декември 2018, регистрираният основен капитал на Бул. България 69 ЕАД възлиза на 15,518 хил. лв., разпределен в 1,551,832 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 10 лв. Едноличен акционер в Дружеството е Булевард България Холдинг – Люксембур.

Към 31 декември 2019 акциите на Дружеството са заложени като обезпечение по банков заем.

15. БАНКОВИ ЗАЕМИ

На 30 юли 2018, Бул. България 69 ЕАД, прехвърлителят (Мъркюри ЕАД) и кредитиращата банка подписват споразумение за преструктуриране на съществуващите кредити, съгласно което дългът на Мъркюри ЕАД към финансиращата институция е намален с 29,900 хил. евро, като в гореспоменатото споразумение са договорени нови лихвени нива и погасителни схеми за правоприемащото дружество. В последствие, след изпълнение на договорени условия по споразумението, влизат в сила новите параметри по банковите заеми.

15. БАНКОВИ ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Банковите кредити и договорените банкови условия са както следва:

Договорен размер на кредита – заем А	72,5 млн. евро (142 млн. лв.)
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс надбавка 2%
Падеж	25 юни 2023
Обезпечения	- Ипотека на земя - Особен залог на търговско предприятие - Особен залог на вземания и банкови сметки
Договорен размер на кредита – заем Б	17 млн. евро (33.25 млн. лв.)
Лихвен процент	неолихвяем
Падеж	септември 2023

Съгласно условията на споразумението с УниКредит, на датата на падежа на банковия заем А, е предвидено заем Б да бъде отписан или цедиран срещу сумата от 1 евро. Отписването или цедирането ще се случи при постигането на определени условия, свързани с погасяването на основния заем и свързаните с него допълнителни разходи като лихви, такси, комисионни и др.

Пълното изплащане на заем Б е през 2023 и според споразумението с кредитната институция, той може да бъде намален, ако бъдат постигнати определени резултати и при определени условия. В този финансов отчет, кредитът е отчетен по амортизирана стойност.

Споразумението с УниКредит предвижда финансов ковенант за историческо покритие за обслужване на дълга от поне 100%. Финансовият ковенант е изпълнен към 31 декември 2019.

Към датата на изготвяне на отчета и в зависимост от сроковете на плащане, задълженията към финансиращата институция са както следва:

	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Дългосрочна част	167,881	169,780
Краткосрочна част	2,288	1,620
	170,169	171,400

Движението на банковите заеми през 2018 и 2019, е както следва:

	За годината, приключваща на 31 декември 2019	За периода от 4 юли до 31 декември 2018
В началото на годината	171,400	-
Придобити, като част от прехвърляне на търговско предприятие (Бел. 3)	-	172,301
Изплатена главница	(1,820)	(391)
Начислени лихви (Бел.7)	2,853	432
Отчетен разход за лихви по безлихвен заем (Бел.7)	606	188
Изплатени лихви	(2,870)	(1,130)
В края на годината	170,169	171,400

16. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Задължения към доставчици	2,428	3,362
Депозити от наематели	1,486	1,107
Задължения към свързани лица (бел. 17)	180	118
Данъчни задължения	-	22
Отсрочени приходи	1	10
	4,095	4,619

17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Бул. България 69 ЕАД е свързано лице със следните дружества:

Дружество	Вид на свързаността
Булевард България Холдинг - Люксембург	Компания-собственик
Мъркюри ЕАД	Дружество под общ контрол от август 2018
Скуъркъл Капитал България ЕООД	Дружество под общ контрол

17.1 Вземания от/задължения към свързани лица

Вземанията към свързани лица към 31 декември 2019 и 2018 са, както следва:

Свързано лице/вид на сделката	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Скуъркъл Капитал България ЕООД – наем	16	-
	16	-

Задълженията към свързани лица към 31 декември 2019 и 2018 са, както следва:

Свързано лице/вид на сделката	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Скуъркъл Капитал България ЕООД – консултантски услуги	180	118
	180	118

17.2 Други сделки и взаимоотношения със свързани лица

Други сделки и взаимоотношения със свързани лица през 2018 и 2019 , са както следва:

Вид на сделката	Свързано лице	Приход 2018	Разход 2018	Приход 2019	Разход 2019
Търговски операции	Скуъркъл Капитал България ЕООД	-	246	53	1,441
		-	246	53	1,441

Изпълнителният директор и членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждения през 2019.

18. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Във връзка с банков заем (виж бел.15), Дружеството има учредени следните обезпечения по договор за кредит, които към 31 декември 2019 са:

- Договор за особен залог на търговско предприятие от дата 09.10.2018;
- Договор за особен залог на вземания и банкови сметки от дата 09.10.2018;
- Договор за изменение на договор за особен залог на вземания и банкови сметки от дата 21.11.2018;
- Договор за изменение на договор за особен залог на търговско предприятие от дата 21.11.2018;
- Договор за залог на акции и вземания от акции от дата 26.9.2019;
- Договор за залог по закона за договорите за финансово обезпечение от дата 09.10.2018 за ипотека на земя и инвестиционни имоти.

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Поради тази причина общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се управляват свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в Дружеството се осъществява текущо от ръководството на Дружеството съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, при използването на недеривативни инструменти.

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

Капиталов риск

Капиталовата структура на Бул. България 69 ЕАД се състои от банкови заеми (виж бел. 15), и от собствен капитал, включващ основен капитал и финансов резултат за текущата година.

Коефициент на задлъжнялост

Ръководството на Дружеството преглежда капиталовата структура на годишна база. Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2019 и 2018 е както следва:

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Капиталов риск (продължение)

	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Получени заеми	170,169	171,400
Парични средства и парични еквиваленти	(7,255)	(20,547)
Получени заеми, нетно от парични средства и парични еквиваленти	162,914	150,853
Собствен капитал	4,490	10,773
КОЕФИЦИЕНТ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ (заеми, нетно от парични средства и парични еквиваленти към собствен капитал)	36.28	14.00

Категории финансови инструменти

	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания (Бел.12)	2,203	1,316
Парични средства и парични еквиваленти(Бел. 13)	7,255	20,547
Финансови пасиви по амортизирана стойност		
Банкови заеми (Бел. 15)	170,169	171,400
Задължения към доставчици и свързани лица (Бел. 16)	2,608	3,480

Валутен риск

Дружеството извършва своята дейност при активен обмен с чуждестранни доставчици. То не е изложено на валутен риск, доколкото неговите доставки (основно услуги) се договарят в евро и поради това не се влияят от обменния курс на еврото към лева, който е фиксиран. Останалата част от операциите на Дружеството обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в чуждестранна валута, различна от националната валута и еврото. Поради това, ръководството смята, че няма индикация за валутен риск през 2019.

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 управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите.

Кредитен риск

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти.

Паричните средства в Дружеството и разплащателните операции са концентрирани в първокласна търговска банка - УниКредит Булбанк АД с висока репутация и стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Кредитен риск (продължение)

Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на Дружеството. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и финансовото състояние на клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява невъзможност от страна на Дружеството да посрещне безусловно всички свои задължения при техния падеж.

Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, според която постоянно се поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и способност за финансиране на стопанската си дейност чрез привлечени ресурси от банки и свързани лица.

Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им.

Финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок спрямо 31 декември 2019, са както следва:

31.12.2019	До 1 м.	От 1 до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Над 5 г.	Общо
Пасиви						
Търговски и други задължения	-	-	2,608	-	-	2,608
Заеми (главница и лихви)	-	1,095	3,971	177,035	-	182,101
ОБЩО ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	-	1,095	6,579	177,035	-	184,709

Финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок спрямо 31 декември 2018 са както следва:

31.12.2018	До 1 м.	От 1 до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Над 5 г.	Общо
Пасиви						
Търговски и други задължения	-	-	3,480	-	-	3,480
Заеми (главница и лихви)	-	1,104	3,316	179,383	-	183,803
ОБЩО ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	-	1,104	6,796	179,383	-	188,390

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните паричните средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища. Същевременно, Дружеството е изложено на лихвен риск, тъй като ползва дългосрочни заеми за финансиране на стопанската си дейност.

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Справедливи стойности

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

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на финансовия отчет.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и паричните средства, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или съответно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Ръководството е определило разпространението на вируса COVID-19 през първото тримесечие на 2020 в цяла Европа като некоригиращо събитие след датата на отчетния период.

Ограниченията и мерките за противодействие, наложени от българското правителство, неизбежно ще окажат влияние върху стопанската дейност и резултатите на Дружеството. Като пряк резултат от мярката, дейността, свързана с търговията на дребно (България Мол) е временно преустановена за периода на действието на извънредното положение в страната. Към момента не може да бъде направена подробна оценка на нивото на въздействие, тъй като ситуацията се променя ежедневно. Но във връзка с горепосоченото, ръководството е изготвило стрес тест анализ, за да оцени и прогнозира всеки негативен изход от възможното удължаване на ограничителните мерки и тяхното влияние върху ежедневната дейност на България Мол. Анализът е направен, прилагайки предпазлив подход, който предполага намаляване на първоначално прогнозираните входящи парични потоци, и резултатът от него не индикира наличието на осезаем риск за Дружеството от неизпълнение на задълженията му по обслужване на банковите кредити. Ръководството счита, че на този етап принципът на действащото предприятие е напълно приложим.

В допълнение, разпространението на КОВИД-19 в страната и в глобален мащаб може да доведе до преразглеждане на предположения и преценки, което може да доведе до съществени корекции на балансовата стойност на активите и пасивите през следващата финансова година. В частност, може да се наложи предположенията, използвани при определяне на балансовата стойност на инвестиционните имоти (160,052 хил. лв. към 31 декември 2019) и търговските вземания (2,203 хил. лв. към 31 декември 2019) да бъдат преразгледани, но на този етап не може да бъде направена надеждно измерима преценка поради изключително динамичната ситуация.