

**„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.
С ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
СЪДЪРЖАНИЕ

Съдържание	Стр.
Доклад на независимия одитор	
Годишен доклад за дейността	1 – 6
Годишен финансов отчет, в т.ч.	
- Отчет за финансовото състояние	7
- Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	8
- Отчет за паричните потоци	9
- Отчет за промените в собствения капитал	10
Приложения към финансовия отчет	11 – 41

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2020 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети в Европейския съюз. Този отчет е одитиран от „КПМГ Одит“ ООД.

1. Обективен преглед

Обща информация за дружеството

„Билла Недвижимости” ЕООД („Дружеството”) е българско еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 31 май 1999 г. с решение на Софийски градски съд. Седалището на Дружеството се намира в град София, бул. „България” 55. Към 31 декември 2020 година, Дружеството няма служители.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството включва сделки с недвижими имоти, строителство, проектиране и надзор; отдаване под наем на недвижими имоти.

Основна част от дейността на Дружеството представлява проектиране и изграждане на супермаркети на територията на страната, които се отдават под наем на „Билла България” ЕООД с едноличен собственик „РЕВЕ Интернационал” АГ, Австрия.

Към 31.12.2020 г. Дружеството притежава 86 обекта на територията на България – 22 в София, по 4 в Бургас и Русе, по 3 във Варна и Пловдив, по 2 в Асеновград, Враца, Ловеч, Монтана, Пазарджик, Перник, Свищов, Стара Загора, Шумен и Плевен и по един в Берковица, Бяла Слатина, Велики Преслав, Велико Търново, Велинград, Габрово, Гоце Делчев, Добрич, Каварна, Казанлък, Козлодуй, Нова Загора, Омуртаг, Павликени, Пещера, Поморие, Попово, Разград, Разлог, Самоков, Сандански, Свиленград, Севлиево, Силистра, Сливен, Харманли, Ямбол, Димитровград и Видин. „Билла Недвижимости“ ЕООД е собственик на логистична база в с. Столник, община Елин Пелин.

Структура на основния капитал и органи на управление

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „РЕВЕ Интернационал” АГ, австрийско акционерно дружество.

През 2002 година капиталът на „Билла Недвижимости” ЕООД е увеличен на 21,000 хиляди лева съгласно Решение на Софийски градски съд.

През октомври 2005 г. основният капитал на „Билла Недвижимости” ЕООД е увеличен с 3,912 хил. лв. и възлиза общо на 24,912 хил. лв.

През ноември 2006 г. капиталът е увеличен с решение на едноличния собственик с 23,000 хил. лв., като към 31.12.2011 г. капиталът възлиза на 47,912 хил. лв.

През октомври 2012 г. капиталът е увеличен с решение на едноличния собственик с 47,917 хил. лв., като към 31.12.2013 г. капиталът възлиза на 95,829 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. капиталът възлиза на 95,829 хил. лв. като през отчетната година не е увеличаван.

Неразпределената печалба подлежи на разпределение съгласно устава на Дружеството и Търговския закон. През 2020 г. няма изплатен дивидент към дружеството-майка.

Управители на Дружеството са Албена Георгиева и Ваня Динева-Странджева и Мартин Норберт Мисбрандт. Прокурист на Дружеството е Стоян Тачев.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Анализ на пазарната среда, развитие и резултати от дейността

„Билла Недвижимости” ЕООД работи предимно с изпълнители и подизпълнители български строителни фирми.

Построените търговски обекти се отдават под наем основно на „Билла България” ЕООД.

За последните години се наблюдава ръст в приходите от продажби, което се дължи на новопостроените обекти и реализираните от тях приходи от наем. От няколко години Дружеството реализира счетоводна печалба като през 2011 г. е отбелязана съществена загуба поради осчетоводената обезценка на инвестиционните имоти на Дружеството. Този неблагоприятен ефект беше изцяло компенсиран през годините, следващи 2015 г., когато Дружеството отново отбеляза счетоводна печалба. През 2020 г. Дружеството отбелязва счетоводна печалба за поредна година.

През изминалата година Дружеството е реализирало печалба преди данъци в размер на 13,646 хил. лв. (2019 г. печалба: 13,120 хил. лв.). Дружеството няма ликвидни затруднения, като има получени кредити от предприятието-майка.

Динамиката на пазара на недвижими имоти след финансовата криза и след излизане на някои търговски вериги от страната предопредели намаление в цените на недвижимите имоти, тяхната обезценка и падането на наемната цена на търговските обекти. Фокусът на ръководството остава върху оптимизиране и съкращаване на разходите.

Основни показатели от отчета за печалбата или загубата и отчета за финансовото състояние за 2020 г., са както следва:

(в хиляди лева)

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Основен капитал	95,829	95,829
Неразпределена печалба	75,213	62,946
	2020 г.	2019 г.
Приходи	24,278	24,751
Печалба от оперативна дейност	15,601	15,464
Печалба преди данъчно облагане	13,646	13,120
Печалба след данъчно облагане	12,267	11,818

Специфични нормативни изисквания регулиращи дейността на предприятието или лицензионни режими

Дейността на „Билла Недвижимости“ ЕООД е свързана с изпълнението на определени законови изисквания съгласно ЗУТ, както и тези на подзаконовни нормативни актове, регулиращи строителните и/или монтажните работи, извършвани от името и за сметка на Дружеството.

Бизнес рискове, пред които е изправено предприятието

Оперативни (бизнес) рискове

В средата, в която оперира, за Дружеството има и оперативни (бизнес рискове) от повишение на цени на строителни материали и енергийните ресурси, както и от понижение на наемните цени за търговските площи в страната. Наблюдава се и трайна тенденция на растящо застрояване и липса на свободни терени в големите градове.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

2. Анализ на пазарната среда, развитие и резултати от дейността (продължение)

Оперативни (бизнес) рискове (продължение)

Организационна структура и персонал

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма персонал. Строителните обекти се изграждат от главен изпълнител по договорите и от подизпълнители.

Пазарна и регулаторна среда

Дружеството функционира в една динамична пазарна среда, както и на регулаторна такава, като подлежи на периодични проверки от страна на съответните регулаторни органи.

Финансови показатели

Рентабилност на собствен капитал, брутна, нетна печалба и др.

Възвръщаемостта на собствения капитал (ROE) (Печалба след данъци/ Собствен капитал) * 100 е 7%.

Марж на нетната печалба (Печалба след данъци / Приходи * 100) е 51%.

Възвръщаемост на Активите (ROA) (Печалба след данъци / Общо активи) * 100 е 5%.

Финансова стабилност – обща ликвидност, финансова независимост и др.

Обща ликвидност Текущи Активи / Краткосрочни Задължения е 0.08.

Нетен Оборотен Капитал (Краткосрочни активи – Краткосрочни пасиви)/1000 (в хил.лв.) е (70).

Период на събиране на вземания и плащане на задължения, обръщаемост на материални запаси и др.

Период на събиране на вземания от клиенти (в дни) (Вземания от клиенти / Продажби) * 365 е 62.

Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Основните цели на Дружеството за 2021 г. са да изгради няколко нови обекта на територията на страната, оптимизиране на разходите и увеличаване на експанзията.

Дружеството няма клонове в страната, както и не извършва научна и изследователска дейност.

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, ценови риск, риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива), кредитен риск и ликвиден риск.

2. Анализ на пазарната среда, развитие и резултати от дейността (продължение)

Финансови инструменти и финансов риск

а) Пазарен риск

i) Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск поради това, че не осъществява трансакции, деноминирани в чуждестранна валута, различна от евро.

Тъй като в страната е въведен фиксиран курс на еврото към българския лев, валутният риск е сведен до минимум. Дружеството не счита, че фиксираният курс на еврото спрямо българския лев ще се промени, а всички други променливи биха останали непроменени и поради това не е направил анализ на чувствителността.

ii) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в наемните цени в страната и редовно следи за чувствително изменение в ценовите равнища в страната.

iii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството има заем в евро от дружеството от групата и е получило заеми в лева от други свързани предприятия, по които заеми има и възникнали лихвени задължения. Дружеството договаря лихвен процент за периода на кредитите през 2020 г., получени от чуждестранни дружества съответно в размер на 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 0.65 % (2019 г.: 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.1 %). Заемите, получени от свързани предприятия в България са с договорен лихвен процент лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

При тенденция на увеличение на лихвения процент Дружеството е изложено на лихвен риск. Оперативната дейност на Дружеството като цяло създава предпоставки за лихвен риск. Въпреки това, Дружеството не използва финансови деривативи с цел да намали ефекта от промяна на лихвените проценти. Доколкото Дружеството осъществява дейността си при постоянен недостиг на оборотен капитал, то в голяма степен е изложено на лихвен риск.

б) Кредитен риск

Дружеството не е изложено на кредитен риск, защото има незначителна експозиция на вземания от клиенти. Паричните трансакции се извършват с финансови институции с висок кредитен рейтинг. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с краткосрочни кредити – овърдрафти. Всички търговски задължения на Дружеството са с краткосрочен характер до 1 година. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Анализ на пазарната среда, развитие и резултати от дейността (продължение)

Финансови инструменти и финансов риск (продължение)

Финансовите активи и финансовите пасиви, притежавани от Дружеството са от категорията отчитани по амортизирана стойност. Тези категории включват следните позиции от счетоводния баланс:

Активи според баланса	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Вземания от свързани предприятия (Прил. 6)	3,063	10,322
Вземания по финансов лизинг (Прил. 5б)	-	837
Други вземания (Прил. 7)	3,319	1,802
Парични средства и еквиваленти (Прил. 9)	50	120
	6,432	13,081
Пасиви според баланса	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Търговски задължения, без задържани гаранции (Прил. 13)	12,605	9,674
Пасив по лизинги (Прил. 5а)	1,407	2,335
Задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	70,861	90,988
	84,873	102,997

Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността му да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост на собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетният дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”), задълженията по финансов лизинг и дългосрочните задължения се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собственият капитал” се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г., са както следва:

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Задължения за право на строеж (дългосрочна и краткосрочна част, Прил.13)	7,545	7,627
Пасив по лизинг (дългосрочна и краткосрочна част, Прил.13)	1,407	2,335
Получени заеми от свързани предприятия (Прил.12)	70,731	90,834
Парични средства (Прил. 9)	(50)	(120)
Нетен дълг	79,633	100,676
Собствен капитал	171,042	158,775
Общ капитал	250,675	259,451
Коефициент на задлъжнялост	0.317	0.388

„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Не са установени други значителни събития, възникнали след датата на изготвяне на отчета за финансово състояние, които изискват допълнително оповестяване или корекция във финансовия отчет.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2020 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

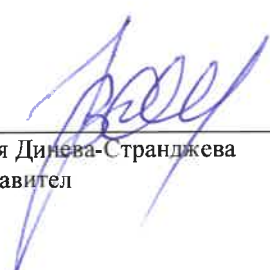
Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.


Албена Георгиева
Управител

„Билла Недвижимости” ЕООД
София, България
15 май 2021 г.




Ваня Динева-Странджева
Управител

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

	Прил.	Към 31 декември 2020 г.	2019 г.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	247,167	245,883
Активи с право на ползване	5a	2,231	2,024
Вземания по финансов лизинг	5б	-	742
Предплатени аванси и разходи за бъдещи периоди	8	478	503
Отсрочени данъчни активи	11	2,961	3,633
		252,837	252,785
Текущи активи			
Вземания по заеми към свързани предприятия	6	953	8,221
Търговски вземания от свързани предприятия	6	2,110	2,101
Други вземания	7	3,319	1,802
Вземания по финансов лизинг	5б	-	95
Предплатени аванси и разходи за бъдещи периоди	8	32	60
Парични средства и парични еквиваленти	9	50	120
		6,464	12,399
Общо активи		259,301	265,184
Собствен капитал			
Основен капитал	10	95,829	95,829
Неразпределена печалба		75,213	62,946
		171,042	158,775
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи задължения за право на строеж	13.1	7,393	7,497
Пасиви по лизинг	5a	1,385	2,201
Търговски и други задължения	13.1	689	1,543
Задължения по банков овърдрафт	13.1	1,296	-
Приходи за бъдещи периоди	14	917	995
		11,680	12,236
Текущи пасиви			
Получени заеми от свързани предприятия	12	70,731	90,834
Търговски задължения към свързани предприятия	12	130	154
Търговски и други задължения	13.2	4,514	1,414
Пасиви по лизинг	5a	22	134
Задължение за корпоративен данък		467	673
Текущи задължения за право на строеж	13.2	152	130
Други текущи задължения	14	466	757
Приходи за бъдещи периоди	14	97	77
		76,579	94,173
Общо собствен капитал и пасиви		259,301	265,184

Отчетът е одобрен за издаване от Управителите на Дружеството на 15 май 2021 г.

Албена Георгиева
Управител

Ваня Динева-Странджева
Управител

Десислава Димитрова
Главен счетоводител

Съгласно доклад на независимия одитор:
КПМГ Одит ООД

Иван Андонов
Управител



Добринка Калоянова
Регистриран одитор, отговорен за одита

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАВА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

	Прил.	2020 г.	2019 г.
Приходи от наем	15	23,127	23,441
Други приходи от дейността	15	1,151	1,310
		24,278	24,751
Разходи за външни услуги	16	(735)	(872)
Разходи за амортизация	5,5a	(7,307)	(7,821)
Приходи от реинтеграция на обезценка на инвестиционни имоти и активи с право на ползване	5,5a	683	403
Печалба от продажба на активи		105	159
Други разходи за дейността	20	(1,423)	(1,156)
Печалба от оперативна дейност		15,601	15,464
Финансови приходи		255	229
Финансови разходи	17	(2,210)	(2,573)
Печалба преди данъци		13,646	13,120
Разходи за данъци	18	(1,379)	(1,302)
Печалба за годината		12,267	11,818
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		12,267	11,818

Албена Георгиева

Управител

Ваня Динева-Странджева

Управител

Десислава Димитрова

Главен счетоводител

Съгласно доклад на независимия одитор:
 КПМГ Одит ООД

Иван Андонов

Управител

Добринка Калоянова

Регистриран одитор, отговорен за одита



„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

	Прил.	2020 г.	2019 г.
Парични потоци от оперативна дейност			
Резултат преди данъци		13,646	13,120
Разход за амортизации на активи с право на ползване и инвестиционни имоти	5, 5a	7,307	7,821
Възстановяване на загуби от обезценка на активи с право на ползване и инвестиционни имоти	5, 5a	(683)	(403)
Печалба от продажба на активи		(105)	(159)
Реинтегрирана провизия за губещи договори (Увеличение)/ намаление на вземания и разходи за бъдещи периоди	20	(376)	(538)
(Намаление)/ увеличение на задълженията и приходите за бъдещи периоди		(766)	646
Приходи от лихви		2,497	(1,513)
Разходи за лихви	17	(255)	(229)
Платен корпоративен данък върху дохода		2,191	2,548
		(913)	(30)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		22,543	21,263
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(9,072)	(6,444)
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти		105	159
Предоставени заеми на свързани лица	6	(133,410)	(121,520)
Изплатени заеми от свързани лица	6	140,669	113,320
Получени лихви	6	264	215
Постъпления от финансов лизинг (договор за преотдаване)		130	182
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(1,314)	(14,088)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от заеми	12	109,040	106,015
Плащания по предоставени заеми	12	(129,085)	(111,503)
Платени лихви	12	(1,022)	(1,318)
Плащания по договори за лизинг (МСФО 16)	5a	(232)	(493)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(21,299)	(7,299)
Нетно намаление на паричните средства и еквиваленти		(70)	(124)
Парични средства и еквиваленти в началото на периода		120	244
Парични средства и еквиваленти в края на периода	9	50	120

Албена Георгиева
Управител

Ваня Динева-Странджева
Управител

Десислава Димитрова
Главен счетоводител

Съгласно доклад на независимия одитор:
КПМГ Одит ООД

Иван Андонов
Управител

Добрина Калоянова
Регистриран одитор, отговорен за одита

„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

Прил.	Собствен капитал	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2019 г.	95,829	51,128	146,957
Всеобхватен доход			
Печалба за годината	-	11,818	11,818
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	11,818	11,818
Салдо към 31 декември 2019 г.	95,829	62,946	158,775
Салдо към 1 януари 2020 г.	95,829	62,946	158,775
Всеобхватен доход			
Печалба за годината	-	12,267	12,267
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	12,267	12,267
Салдо към 31 декември 2020г	95,829	75,213	171,042

Албена Георгиева
Управител

Ваня Динева-Странджева
Управител

Десислава Димитрова
Главен счетоводител

Съгласно доклад на независимия одитор:
КПМГ Одит ООД

Иван Андонов
Управител

Добринка Калоянова
Регистриран одитор, отговорен за одита



„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

1. Резюме на дейността

„Билла Недвижимости” ЕООД („Дружеството”) е българско еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 31 май 1999 г. с решение на Софийски градски съд. Седалището на Дружеството се намира в град София, бул. „България” 55. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130007973. Към 31 декември 2020 година, Дружеството няма служители.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „РЕВЕ Интернационал” АГ, Австрия. Крайният собственик на дружеството е “РЕВЕ-ЦентралФинанц” ЕГ, Германия. Предметът на дейност на Дружеството включва сделки с недвижими имоти, строителство, проектиране и надзор; отдаване под наем на недвижими имоти. Основна част от дейността на Дружеството представлява проектиране и изграждане на супермаркети на територията на страната, които се отдават под наем на „Билла България” ЕООД с едноличен собственик „РЕВЕ Интернационал” АГ, Австрия.

2. Значими счетоводни политики

По-долу са представени значимите счетоводни политики, приложени при изготвянето на финансовия отчет, доколкото те не са оповестени в другите приложения по-горе. Политиките са последователно прилагани за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

(i) Съответствие с МСФО

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетът одобрен за издаване от Управителите на Дружеството на 15 май 2021 г.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на някои счетоводни приблизителни оценки. Изисква се ръководството на Дружеството да направи своите преценки и предположения. Позициите във финансовите отчети, които изискват по-висока степен на преценка или субективност, и други позиции, върху които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са оповестени отделно в Приложение 4.

Принцип на действащото предприятие

Ръководството също така потвърждава, че годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие, въпреки, че текущите пасиви на Дружеството надвишават текущите активи към 31 декември 2020 г. със сумата от 70,115 хил. лв. (2019 г.: 81,774 хил. лв.). Основната причина за това е структурата на финансиране от свързани лица, както е оповестено в Приложение 12 и Приложение 19 – чрез заеми с едногодишен матуритет, които се подновяват ежегодно в края на годината. Допълнителни аргументи за приложимостта на принципа на действащото предприятие са реализираните положителни нетни парични потоци от оперативна дейност за 2020 г. в размер на 22,543 хил. лв. (2019 г.: 21,263 хил. лв.) и положителният финансов резултат след данъци за 2020 г. в размер на 12,267 хил. лв. (2019 г.: 11,818 хил. лв.).

Ръководството прогнозира, че въз основа на съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране, основните парични потоци и договорите за финансиране, ще бъде възможно адекватно задоволяване на ликвидните нужди на Дружеството през 2021 г.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(ii) Принцип на историческата цена

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена.

(iii) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Следните нови стандарти, промени в стандартите и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, не са задължителни за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г. и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството планира да приложи тези промени, когато те влязат в сила.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

(а) Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 25 юни 2020 г.)

Основните промени, произтичащи от изменения на МСФО 17 Застрахователни договори и разширяване на временното освобождаване от прилагането на МСФО 9 (изменения на МСФО 4) са отлагане на датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години на годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. и промяна на фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 от прилагане на МСФО 9, така че от предприятията да се изисква прилагането на МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

Дружеството не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

(б) Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент - Фаза 2 (издадени на 27 август 2020 г.)

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. и се прилагат ретроспективно. Ранно приложение е разрешено. Измененията допълват издадените такива през 2019 г. и се фокусират върху ефектите върху финансовите отчети, когато предприятието замени стария референтен лихвен процент с алтернативен референтен процент в резултат на реформата. Измененията в тази последна фаза се отнасят до:

- промени в договорните парични потоци - предприятията няма да трябва да отписват или коригират балансовата стойност на финансовите инструменти за промени, изисквани от реформата, а вместо това ще актуализират ефективния лихвен процент, за да отразят промяната в алтернативния референтен процент;
- счетоводно отчитане на хеджирането - предприятията няма да трябва да прекратяват счетоводно отчитане на хеджирането само, защото правят промени, изисквани от реформата, в случай, че хеджирането отговаря на другите критерии за отчитане на хеджиране; и
- оповестявания - от предприятията ще се изисква да разкрият информация за нови рискове, произтичащи от реформата и как управляват преминаването към алтернативни референтни ставки.

Дружеството не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

**„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.**

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(iii) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

(в) Изменение на МСФО 16 Отстъпки от наеми, свързани с COVID-19

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г. Ранното прилагане е разрешено. Изменението позволява на лизингополучателите, като практически целесъобразна мярка, да не оценяват дали конкретни отстъпки от наеми, възникнали като пряка последица от пандемията COVID-19, са модификации на лизинга и вместо това да отчитат тези отстъпки от наем, сякаш не са модификации на лизинга. Изменението не засяга лизингодателите.

Дружеството не очаква изменението да има съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

(iv) Стандарти и разяснения, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК

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

(а) МСФО 17 Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се позволява и по-ранното му прилагане. Дружеството очаква, че стандарта няма да има съществен ефект върху представянето в финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначално прилагане, тъй като Дружеството не издава застрахователни или презастрахователни договори, не държи презастрахователни договори и не издава инвестиционни договори с допълнителни негарантирани доходи.

(б) Други изменения

Следните изменения и подобрения на стандарти не се очаква да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации; МСС 16 Имоти, машини и съоръжения; МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, както и Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо становище 2: Оповестяване на счетоводни политики (издадено на 12 февруари 2021 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Промени на МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводните приблизителни оценки (издадено на 12 февруари 2021 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от една сделка, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2. Сделки в чуждестранна валута и функционална валута и валута на представяне

Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват в съответните функционални валути на дружествата от Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите. Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват по валутния курс на датата на транзакцията. Валутните курсови разлики обичайно се признават в печалби и загуби.

2.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се дефинират като имоти (земя или сграда – или и двете), които се използват от собственика или от лизингонаемателя по финансов лизинг по-скоро за генериране на приходи от наеми, да реализират капиталово увеличение или за двете, отколкото за (а) използването им за производство и доставка на стоки или извършване на услуги или за административни цели или (б) продажба в нормалния ход на дейността.

Инвестиционните имоти са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и обезценки. Цената на придобиване включва покупната цена и разходите за привеждане на актива в подходящ за ползването му вид. Сградите се амортизират за 50 години, а земята не се амортизира. Справедливата цена на инвестиционните имоти, оповестявана в съответствие с МСС 40, е прегледана и актуализирана, за да отрази условията на пазара в края на отчетния период. Справедливата цена на инвестиционните имоти е стойността, на която имотите могат да бъдат продадени между добре осведомени и желаещи да извършат това страни в справедлива сделка. „Желаещ продавач” не е притиснат продавач, който би продал на каквато и да е цена.

Най-добро доказателство за справедливата цена е цената на активен пазар, на подобна собственост, намираща се на същото място и в същото състояние.

В случай на липса на текуща цена на активен пазар, Дружеството взема под внимание информация от различни източници, включващи:

- цени на активен пазар, на собственост от различно естество, състояние или местоположение, като цените се коригират, за да отразят тези разлики;
- скорошни цени на подобна собственост, предлагана на не толкова активни пазари, като цените са коригирани, за да отразят евентуални промени в икономическите условия след датата, на която е извършена сделката по тези цени; и
- дисконтирани парични потоци, основани на базата на надеждна оценка на бъдещи парични потоци, подкрепени с условията на съществуващи договори за наем или други договори и (при възможност) подкрепени с външни данни като например текущи пазарни наеми на подобна собственост на същото местоположение и в същото състояние, използване на дисконтови норми, отразяващи текущата пазарна преценка за несигурността на сумата и периода на паричните потоци.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 г. и 2019 г., както и какви са използваните методи и допускания, са оповестени в приложение 5.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.4. Финансови инструменти

(i) Признаване и първоначално измерване

Търговски вземания първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато Дружеството става страна по договорните условия на инструмента.

Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност).

(ii) Класификация и последващо измерване

Финансови активи

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност (АС), справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) – дългова инвестиция; ССДВД – капиталова инвестиция; или по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Дружеството промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по ССППЗ:

- държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Дълговата инвестиция се измерва по ССДВД, ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по ССППЗ:

- тя се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и
- съгласно нейните договорни условия на определени дати възникват парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за продажба, Дружеството може еднократно да избере да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в друг всеобхватен доход. Този избор се прави на база инвестиция по инвестиция.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по ССДВД, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. При първоначалното признаване Дружеството може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.4. Финансови инструменти (продължение)

(ii) Класификация и последващо измерване (продължение)

Финансови активи – Оценка на бизнес модела

Дружеството прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание включва:

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Дружеството;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци; и
- честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от Дружеството.

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихви, Дружеството разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка Дружеството взема предвид:

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;
- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;
- характеристиките за предплащане и удължаване; и
- условия, които ограничават претенциите на Дружеството към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.4. Финансови инструменти (продължение)

(ii) Класификация и последващо измерване (продължение)

Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва (продължение)

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване) се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби

Финансови активи, отчетени по ССППЗ	Тези активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.
Финансови активи по амортизирана стойност	Тези активи се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.
Дългови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Приходите от лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД. При отписването печалбите и загубите натрупани в ДВД се рекласифицират към печалбата или загубата.
Капиталови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се измерват впоследствие по справедлива стойност. Дивидентите се признават като приход в печалбата или загубата, освен ако дивидентът не представлява ясно възстановяване на част от стойността на инвестицията. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД и не се рекласифицират към печалбата или загубата.

Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира по ССППЗ, ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.4. Финансови инструменти (продължение)

(iii) Отписване

Финансови активи

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансов актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансов актив са прехвърлени или, при която Дружеството не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансов актив.

Дружеството сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Дружеството също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

(iv) Компенсирано представяне

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Дружеството има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

2.5. Обезценка

(i) Недеривативни финансови активи

Финансови инструменти и активи по договори

Дружеството признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за:

- финансови активи оценявани по амортизирана стойност;

Загуба от обезценка на търговските вземания и активите по договор винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Дружеството взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Дружеството и обоснована кредитна оценка и включва прогнозна информация.

Дружеството приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 30 дни.

**„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.**

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.5. Обезценка (продължение)

(i) Недеривативни финансови активи (продължение)

Финансови инструменти и активи по договори (продължение)

Дружеството счита, че финансовият актив е в неизпълнение, когато:

- е малко вероятно кредитополучателят да изплати кредитните си задължения към Дружеството в пълен размер, без да изисква от Дружеството действия като реализиране на гаранция (ако има такава); или
- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 90 дни.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очаквания живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца).

Максималният период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималният договорен период, през който Дружеството е изложена на кредитен риск.

Измерване на ОКЗ

ОКЗ са вероятностно претеглени приблизителни оценки на кредитните загуби. Кредитните загуби се отчитат по настояща стойност на всички парични дефицити (т.е разликата между дължимите паричните потоци, които се дължат от едно дружество в съответствие с договора и паричните потоци, които Дружеството очаква да получи).

ОКЗ са дисконтират с ефективния лихвен процент на финансовия актив.

Финансови активи с кредитна обезценка

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност са с кредитна обезценка. Финансовият актив е с кредитна обезценка, когато едно или повече събития е възникнало, което има определящо влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив. Доказателствата, че финансов актив е кредитно обезценен включват следните наблюдаеми данни:

- значителни финансови затруднения на кредитополучателя или емитента;
- нарушение на договор като неизпълнение или просрочие над 90 дни;
- реструктурирането на заем или аванс от Дружеството при условия, които Дружеството не би разгледала иначе
- вероятно е кредитополучателят да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация; или
- изчезването на активен пазар за ценна книга, поради финансови затруднения.

Представяне на загуба от обезценка за ОКЗ в отчета за финансовото състояние

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутаната балансова стойност на активите.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.5. Обезценка (продължение)

(i) Недеривативни финансови активи (продължение)

Отписване

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Дружеството няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За индивидуални клиенти, Дружеството има политика на отписване на брутната балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти, Дружеството извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. Дружеството не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Дружеството за възстановяване на дължимите суми.

(ii) Нефинансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството преглежда балансовите стойности на нефинансовите си активи (различни от биологични активи, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи), за да определи дали има индикации за обезценка. Ако има такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП. Репутация, възникнала при бизнес комбинация, се разпределя към ОГПП или групите ОГПП, които се очаква да имат ползи от синергиите от комбинацията.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. Стойността в употреба се базира на бъдещите парични потоци дисконтирани до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите пазарни преценки за цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП.

Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП превишава неговата възстановима стойност.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Те се разпределят първо в намаление на балансовата стойност на репутацията, разпределена към ОГПП, и след това в намаление на балансовите стойности на други активи в ОГПП пропорционално.

Загуба от обезценка по отношение на репутацията не се възстановява обратно. За други активи, загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.6. Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране. Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефектът на данъците върху дохода.

2.7. Провизии

Провизиите се оценяват чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

2.8. Приходи

Приходи от наеми – отчитани съгласно МСФО 16 „Лизинг“

Приходите от наем (нетно от отстъпки от лизингодателя) се отразява в отчета за доходите на равни вноски през срока на договора.

Приходи от лихви – отчитани съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“

Приходите от лихви се признават в печалбата или загубата в момента на възникване, като се взема предвид ефективният доход от актива. Приходите от лихви се признават пропорционално на времето, като се използва методът на ефективната лихва.

2.9. Лизинг

В началото на договора Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. Договорът представлява или съдържа лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

(i) Като лизингополучател

Към началната дата или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Дружеството разпределя възнаграждението по договора към всеки лизингов компонент на базата на относителната му единична цена. За лизингите на имоти Дружеството е избрала да не отделя нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизинговите компоненти като един лизингов компонент.

Към началната дата на лизинга Дружеството признава актив с право на ползване и пасив по лизинг. Активът с право на ползване първоначално се оценява по цена на придобиване, която представлява първоначалната стойност на пасива по лизинга, коригирана с всички лизингови плащания направени към или преди началната дата, плюс всички извършени първоначални директни разходи, както и приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на основния актив или възстановяване на основния актив или на терена, на който е разположен, намалена с получените стимули по лизинга.

Активът с право на ползване се амортизира последващо на база линейния метод от началната дата до края на срока на лизинга, освен ако лизингът не прехвърля собствеността върху основния актив на Дружеството към края на срока на лизинга или цената на придобиване на актива с право на ползване отразява, че Дружеството ще упражни опция за покупка. В този случай активът с право на ползване ще бъде амортизиран на същата база, както тези имоти или съоръжения или оборудване. В допълнение активът с право на ползване периодично се намалява със загуби от обезценка, ако се налага и се коригира с определени преоценки на пасива по лизинга.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.9. Лизинг (продължение)

(i) Като лизингополучател (продължение)

Пасивът по лизинга първоначално се оценява по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са платени към началната дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор или ако той не може да бъде непосредствено определен, Дружеството използва диференциалния си лихвен процент като дисконтов процент.

Дружеството определя диференциалния си лихвен процент, като получава лихвени проценти от различни външни финансиращи източници и прави корекции, за да отрази условията на лизинга и типа на лизингования актив.

Лизинговите плащания, които се включват при определяне на пасива по лизинга включват следното:

- фиксирания плащания, включително фиксирания по същество плащания;

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност като се използва ефективния лихвен процент. Пасивът се преоценява, когато е налице промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекс или процент или ако има промяна в приблизителната оценка на Дружеството за сумата, която се очаква да бъде платена по гаранции за остатъчна стойност, ако Дружеството промени оценката си за това дали ще упражни покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако е налице промяна в във фиксирания по същество лизингови плащания.

Когато пасивът по лизинга се преоценява по този начин се прави съответна корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване или се отчита в печалби и загуби, ако балансовата стойност на актива с право на ползване е намалено до нула.

Дружеството представя активи с право на ползване, които не отговарят на определението за инвестиционен имот и пасивите по лизинга като отделни позиции в отчета за финансовото състояние.

Дружеството е избрала да не признава активи с право на ползване и пасиви по лизинг за лизинги на активи на ниска стойност и краткосрочни лизинги. Дружеството признава лизинговите плащания, свързани с тези лизинги като разход на линейна база за периода на лизинга.

(ii) Като лизингодател

В началото или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Дружеството разпределя възнаграждението в договора към всеки лизингов компонент на базата на относителните единични цени.

Когато Дружеството е лизингодател, то определя в началото на лизинга дали един лизинг е финансов или оперативен. Дружеството отдава инвестиционните си имоти с договори за неотменяем оперативен лизинг с опция за продължаване.

За да класифицира един лизинг, Дружеството прави обща оценка дали лизингът прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Ако е така, то лизингът е финансов, ако не - то той е оперативен. Като част от тази оценка Дружеството отчита определени индикатори, като това дали лизингът е за основната част от икономическия живот на актива.

Когато Дружеството е междинен лизингодател, то отчита своя интерес в основния лизинг и подлизинга отделно. Тя оценява класификацията на подлизинга като взема под внимание актива с право на ползване, произтичащ от основния лизинг, но не взема под внимание основния актив. Ако основният лизинг е краткосрочен, за който Дружеството е приложила изключението описано по-горе, то тогава тя класифицира подлизинга като оперативен лизинг.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.9. Лизинг (продължение)

(ii) Като лизингодател (продължение)

Когато договор за преотдаване е класифициран като финансов лизинг, междинният лизингодател отписва актива с право на ползване по отношение на основния лизинг, който се предава на крайния лизингополучател, и признава нетната инвестиция в договора за преотдаване; всяка разлика между актива с право на ползване и нетната инвестиция във финансов лизинг от договор за преотдаване се признава в печалбата или загубата. На началната дата на лизинговия договор нетната инвестиция във финансов лизинг се оценява в размер, равен на настоящата стойност на лизинговите плащания за основните активи с право на ползване в рамките на срока на лизинговия договор. Лизингодателят признава финансов приход по време на лизинговия период въз основа на модел, отразяващ постоянен процент на възвръщаемост на нетната инвестиция на лизингодателя във финансовия лизинг.

Когато договор за преотдаване е класифициран като оперативен лизинг, междинният лизингодател признава приходи от оперативен лизинг на линейна база за срока на лизинга. Съответният лизингов актив е признат в отчета за финансовото състояние в зависимост от неговия характер.

2.10 Данъци върху дохода

Разходът за данъци съдържа текущи и отсрочени данъци. Той се признава в печалби и загуби, освен когато се отнася за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Лихви и неустойки, свързани с данъци върху дохода, в това число и несигурни данъчни третираня, не отговарят на определението за данъци върху дохода се отчитат в съответствие с МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи.

(i) Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години. Сумата на текущото данъчно задължение или вземане е най-добрата оценка на сумата на данъка, който се очаква да бъде платен или получен, който отразява несигурностите във връзка с данъка върху дохода. Текущият данък включва също данъчни ефекти от дивиденди.

Текущи данъчни активи или пасиви се нетират само, в случай че определени критерии са изпълнени.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.10 Данъци върху дохода (продължение)

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между балансовите стойности на активите и пасивите, признати във финансовия отчет и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия, асоциирани предприятия и съвместни споразумения, доколкото Дружеството може да контролира времево обратното проявление на временните разлики и е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики, възникващи от първоначално признаване на репутация.

Активи по отсрочени данъци се признават за неизползваните данъчни загуби, неизползвани данъчни кредити и намаляеми временни разлики, доколкото е вероятно да бъдат налични бъдещи облагаеми печалби, срещу които те да могат да бъдат употребени. Бъдещите облагаеми печалби се определят на база на реализирането на съответните облагаеми временни разлики. Ако размерът на облагаемите временни разлики е недостатъчен, за да се признае изцяло отсрочения данъчен актив, се вземат предвид бъдещите облагаеми печалби, коригирани за реализирането на съществуващи временни разлики, въз основа на бизнес плановите на отделните дъщерни дружества в Дружеството. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото повече не е вероятно да бъде реализирана бъдеща изгода, като такива намаления се възстановяват, когато вероятността за бъдещи облагаеми данъчни печалби се подобри.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

Непризнатите отсрочени данъчни активи се оценяват към всяка отчетна дата и се признават, доколкото е станало вероятно, че ще бъдат налични бъдещи облагаеми печалби, срещу които те могат да бъдат използвани.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за обратното проявление на временните разлики, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата, като се отразява и несигурността, свързана с данъците върху дохода, ако има такава.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от същите данъчни власти на същото дружество или на различни дружества, но те възнамеряват да уредят данъчните пасиви и активи на нетна база, или техните данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Измерването на отсрочения данък отразява данъчните последици, които биха произтекли от начина, по който Дружеството очаква към датата на отчета да възстанови или уреди балансовата стойност на своите активи и пасиви. За тази цел се предполага, че балансовата стойност на инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност, се възстановява чрез продажба, и Дружеството не е отхвърлила тази презумпция.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

3. Управление на финансовия риск

3.1. Фактори, определящи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

a) Пазарен риск

i) Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск поради това, че не осъществява трансакции, деноминирани в чуждестранна валута, различна от евро. Финансовите активи и пасиви, деноминирани в евро са, както следва:

Тъй като в страната е въведен фиксиран курс на еврото към българския лев, валутният риск е сведен до минимум. Дружеството не счита, че фиксираният курс на еврото спрямо българския лев ще се промени, а всички други променливи биха останали непроменени и поради това не е направило анализ на чувствителността.

ii) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в наемните цени в страната и редовно следи за чувствително изменение в ценовите равнища в страната.

iii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството има заем в евро от дружеството от групата и е получило заеми в лева от други свързани предприятия, по които заеми има и възникнали лихвени задължения. Дружеството договаря лихвен процент за периода на кредитите през 2020 г., получени от чуждестранни дружества съответно в размер на 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 0.65 % (2019 г.: 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.1 %). Заемите, получени от свързани предприятия в България са с договорен лихвен процент лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

При тенденция на увеличение на лихвения процент Дружеството е изложено на лихвен риск. Оперативната дейност на Дружеството като цяло създава предпоставки за лихвен риск. Въпреки това, Дружеството не използва финансови деривативи с цел да намали ефекта от промяна на лихвените проценти. Доколкото Дружеството осъществява дейността си при постоянен недостиг на оборотен капитал, то в голяма степен е изложено на лихвен риск.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1. Фактори, определящи финансовия риск (продължение)

б) Кредитен риск

Кредитният риск се поражда от парични средства и еквиваленти, вземания от свързани лица и други вземания.

Управление на риска

Дружеството изготвя политики и процедури с цел да се намали кредитният риск до приемливи нива. Поставени са критерии за оценка на кредитоспособността на клиентите, кредитни лимити, над които не се извършват доставки към клиентите или такива се реализират при определени условия. Услуги в режим на отложено плащане се договарят индивидуално за конкретни клиенти само писмено. При сключване на договори за наеми, или поети ангажименти, за които дружеството е преценило, че пораждат значим кредитен риск, се изискват допълнителни обезпечения от контрагентите. Паричните трансакции се извършват с финансови институции с висок кредитен рейтинг.

Обезценка на финансови активи, включително значими преценки

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

- търговски вземания от свързани лица
- други вземания

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

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с краткосрочни кредити – овърдрафти. Всички търговски задължения на Дружеството са с краткосрочен характер до 1 година. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството според матуритетната им структура към датата на финансовите отчети на база на очакваните суми за уреждането им. Оповестените суми са недисконтирани и са изчислени на база на номиналната сума, която се очаква да бъде необходима за уреждането на финансовите пасиви.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1. Фактори, определящи финансовия риск (продължение)

в) Ликвиден риск (продължение)

	Балансова стойност	До 1 година	Между 1 и 5 години	Над 5 години	Общо дог. парични потоци
31 декември 2020 г.					
Финансови пасиви					
Търговски задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	130	130	-	-	130
Заеми получени от свързани предприятия (Прил. 12)	70,731	70,731	-	-	70,731
Пасив по лизинг (Прил. 5а)	1,407	167	668	2,534	3,369
Търговски и други задължения (Прил. 13)	12,605	4,630	4,762	12,390	21,782
Сума на пасива	84,873	75,658	5,430	14,924	96,012

31 декември 2019 г.

	Балансова стойност	До 1 година	Между 1 и 5 години	Над 5 години	Общо дог. парични потоци
Финансови пасиви					
Търговски задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	154	154	-	-	154
Заеми получени от свързани предприятия (Прил. 12)	90,834	90,834	-	-	90,834
Пасив по лизинги (Прил. 5а)	2,335	387	1,543	3,005	4,935
Търговски и други задължения (Прил. 13)	9,674	1,909	3,466	13,012	18,387
Сума на пасива	102,997	93,284	5,009	16,017	114,310

3.2. Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността му да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост на собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетният дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”), задълженията по финансов лизинг и дългосрочните задължения се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собственият капитал” се събере с нетния дълг.

Нивото на задлъжнялост към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. е както следва:

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Задължения за право на строеж (дългосрочна и краткосрочна част, Прил.13)	7,545	7,627
Пасив по лизинг (дългосрочна и краткосрочна част, Прил.13)	1,407	2,335
Получени заеми от свързани предприятия (Прил.12)	70,731	90,834
Парични средства (Прил. 9)	(50)	(120)
Нетен дълг	79,633	100,676
Собствен капитал	171,042	158,775
Общ капитал	250,675	259,451
Коефициент на задлъжнялост	0.317	0.388

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.3. Финансови инструменти по категории

Финансовите активи и финансовите пасиви, притежавани от Дружеството са от категорията отчитани по амортизирана стойност. Тези категории включват следните позиции от счетоводния баланс:

Активи според баланса	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Вземания от свързани предприятия (Прил. 6)	3,063	10,322
Вземания по финансов лизинг (Прил. 5б)	-	837
Други вземания (Прил. 7)	3,319	1,802
Парични средства и еквиваленти (Прил. 9)	50	120
	6,432	13,081
 Пасиви според баланса	 31.12.2020 г.	 31.12.2019 г.
Търговски задължения, без задържани гаранции (Прил. 13)	12,605	9,674
Пасив по лизинги (Прил. 5а)	1,407	2,335
Задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	70,861	90,988
	84,873	102,997

Справедливата стойност на финансовите инструменти 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. не се отличава съществено от тяхната балансова стойност към същата дата.

4. Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводни политики 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.

Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активи и пасиви и оповестяванията в рамките на следващата финансова година са изброени по-долу.

Оценка на имотите, за които се изисква оповестяване на справедливата цена

Пазарът в страната за много видове различни недвижими имоти беше сериозно повлиян от последните събития на световните финансови пазари. В определени случаи липсата на надеждна информация за пазара наложи Дружеството има методология за извършване на оценка. Повече информация е оповестена в Приложение 5.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

4. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)

Оценка на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следното приложение:

Приложение 5 - Инвестиционни имоти

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

5. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради и съоръжения	Разходи за придобиване на инв. имоти	Общо
<i>Отчетна стойност:</i>				
Към 1 януари 2019 г.	119,662	334,374	3,243	457,279
Придобити	89	3,563	2,792	6,444
Отписани	-	(92)	-	(92)
Трансфери	-	21	(21)	-
Към 31 декември 2019 г.	119,751	337,866	6,014	463,631
Към 1 януари 2020 г.	119,751	337,866	6,014	463,631
Придобити	-	6,390	1,262	7,652
Отписани	-	(971)	-	(971)
Трансфери	-	8	(8)	-
Към 31 декември 2020 г.	119,751	343,293	7,268	470,312
<i>Надрупана амортизация и обезценка:</i>				
Към 1 януари 2019 г.	(38,852)	(171,794)	-	(210,646)
Разход за амортизация за периода	-	(7,597)	-	(7,597)
Разходи за обезценка	-	-	-	-
Приход от реинтегрирана обезценка	-	403	-	403
Отписани	-	92	-	92
Към 31 декември 2019 г.	(38,852)	(178,896)	-	(217,748)
Към 1 януари 2020 г.	(38,852)	(178,896)	-	(217,748)
Разход за амортизация за периода	-	(7,065)	-	(7,065)
Отписани	-	965	-	965
Приход от реинтегрирана обезценка	-	703	-	703
Към 31 декември 2020 г.	(38,852)	(184,293)	-	(223,145)
<i>Нетна балансова стойност:</i>				
Към 31 декември 2019 г.	80,899	158,970	6,014	245,883
Към 31 декември 2020 г.	80,899	159,000	7,268	247,167

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Справедливата цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 г. е в размер на 302,557 хил. лв. (31.12.2019 г. 293,490 хил. лв.). Нетният приход от реинтегрирана обезценка за 2020 г. в размер на 703 хил.лв. е резултат от промяна в обезценката за девет имота.

Тестове за обезценка инвестиционни имоти

Към 31 декември 2020 г. Дружеството притежава 87 инвестиционни имота. За всичките 81 с обща справедлива стойност в размер на 253,413 хил. лв. тя е определена съгласно методологията описана по-долу. За 6 имота с обща справедлива стойност в размер на 49,144 хил. лв. тя е определена на база оценки извършени от външни независими експерти.

За единица, генерираща парични потоци са приети отделните магазини и техните директно прилежащи неподвижни активи, поради факта, че в Дружеството съществуват отделими единици генериращи парични потоци (ЕГПП), които могат самостоятелно да генерират паричните потоци. За тези ЕГПП тестът за обезценка е направен отделно, там където се идентифицират индикатори за обезценка. Възстановимата стойност на единица генерираща парични потоци се определя на базата на неговата справедлива стойност, намалена с разходите за продажба. За тези изчисления се използва методът на дохода - прогнози на бъдещите парични потоци преди данъци, базирани на пазарни наемни нива.

Дружеството е извършило самостоятелна оценка за справедливата стойност на инвестиционните имоти, като е използвало метода на приходната стойност (потенциално отдаване под наем на трети страни). Допускането за наемна цена на квадратен метър е на база оценки от външни независими експерти или настоящите договори за отдаване под наем към трети лица. Там където не е била извършвана оценка и имотът не е отдаден под наем на трето несвързано лице, ръководството е използвало доклад на независим оценител Greif&Kontzen, изготвен по поръчка Групата REWE. Наемните цени варират от 5 евро до 10.5 евро на квадратен метър в зависимост от местоположението и състоянието (наличие на скорошен ремонт) на инвестиционния имот.

Друго ключово предположение, използвано за изчисляване на справедливата стойност е нормата на доходност, използвана в прогнозните парични потоци от 8.75% до 9.75% в зависимост от местоположението и състоянието на инвестиционния имот, както и предназначението му (магазин, офис или склад).

Прилаганите дисконтови проценти са формирани преди облагане с данъци и отразяват специфичните пазарни нива, свързани със съответния оперативен сегмент и индустрия.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Следните суми са признати в отчета за всеобхватния доход:

	2020 г.	2019 г.
Приходи от наем	23,127	23,441

Директни оперативни разходи, възникващи от инвестиционните имоти, генериращи приход от наеми

Разходи за амортизация	7,065	7,579
Приходи от реинтегрирана обезценка	(703)	(403)
Данък сгради и такса смет	618	524
Общо	6,980	7,700

Разходите за данък сгради и такса смет на имотите отдадени под наем се префактурират към наемателите на обектите и не оказват влияние върху годишния финансов резултат на дружеството.

Директни оперативни разходи, възникващи от инвестиционните имоти, които не генерират приход от наеми

Разходи за амортизация	-	18
Данък сгради и такса смет	55	30
Общо	55	48

5а. Активи с право на ползване и пасиви по лизинга

Активи с право на ползване (по клас активи)

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Сгради	2,231	2,024
Към края на отчетния период	2,231	2,024

Отчетна стойност

	Сгради	Сгради
Към 1 януари	2,845	2,845
Придобити – нови договори за лизинг	604	-
Прекратени лизингови договори	(444)	-
Към 31 декември 2020 г.	3,005	2,845

Амортизация

Към 1 януари	(821)	(597)
Амортизация за годината	(242)	(224)
Амортизация на отписани	289	-
Към 31 декември	(774)	(821)

Нетна балансова стойност към 31 декември	2,231	2,024
---	--------------	--------------

Нетна балансова стойност към 31 декември 2020 г.	2,231
---	--------------

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

5а. Активи с право на ползване и пасиви по лизинга (продължение)

Пасиви по лизинга

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Краткосрочни пасиви по лизинга	22	134
Дългосрочни пасиви по лизинга	1,385	2,201
Общо пасиви по лизинга	1,407	2,335

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
До 1 година	167	387
Между 1 и 5 години	668	1,543
Над 5 години	2,534	3,005
Общо недисконтирани пасиви по лизинги към 31 декември	3,369	4,935
Намалени със сумите, представляващи финансови разходи	(1,962)	(2,600)
Пасиви по лизинги включени в отчета за финансовото състояние към 31 декември	1,407	2,335

Следните суми са признати в отчета за всеобхватния доход:

	2020 г.	2019 г.
Амортизация на активи с право на ползване (по клас активи)		
Сгради	242	224
Разход за лихви по пасиви по лизинг (включен във финансовите разходи)	156	384
Разходи от последващи преоценка	20	-
Общо разходи свързани с договори за лизинг	418	608

Следните суми са признати в отчета за паричните потоци:

	2020 г.	2019 г.
Изходящ паричен поток от договори за лизинг (МСФО 16) – финансова дейност		
Главница	109	109
Лихва	123	384
	232	493
Изходящ паричен поток от договори за лизинг – оперативна дейност	-	-
Общо изходящ паричен поток	232	493

5б. Вземания по финансов лизинг

Дружеството е междинен лизингодател в случайни ситуации. През 2016 г. Дружеството е сключило договор за оперативен лизинг на търговски обект находящ се във Враца за срок от 10 г. Същият обект е преотдаден за същия срок на трето лице. Договорът е прекратен през 2020 г. Вземанията по финансов лизинг към 31 декември 2020 г. са 0 хил. лв (2019: 837 хил. лв)

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

6. Вземания от и заеми към свързани предприятия

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
"Билла България" ЕООД – търговско вземане	2,110	2,101
"Билла България" ЕООД – заем	941	8,200
"Билла България" ЕООД – лихва	12	21
	3,063	10,322

Вземанията от свързани лица са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. На база на тази информация, ръководството не е начислило обезценка на вземанията от свързани лица към 31 декември 2020 г. и 2019 г. тъй като тя е несъществена. Вземанията от свързани лица са изцяло погасени към датата на одобрение на настоящия отчет.

Към 31.12.2020 г. „Билла Недвижимости“ ЕООД е предоставило краткосрочен заем на „Билла България“ ЕООД (свързано лице под общ контрол) в размер на 941 хил. лв. Срокът на заема е 1 година с опция за удължаване през всяка следваща година. Лихвеният процент по договора за заем е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

„Билла България“ ЕООД	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Салдо към 1 януари	8,221	7
Предоставена главница	133,410	121,520
Погасена главница	(140,669)	(113,320)
Начислена лихва	255	229
Изплатена лихва	(264)	(215)
Салдо към 31 декември	953	8,221

„Билла Недвижимости“ ЕООД е изготвило финансов анализ на свързаното лице, като е отчетло серия от фактори, определящи кредитния риск, а именно:

- ликвидност на бизнеса;
- рентабилност на бизнеса;
- достъпа до други източници на финансиране (кредитна линия от „РЕВЕ ЦентралФинанц“ ЕГ) на „Билла България“ ЕООД
- основни финансови показатели.

В резултат на извършения анализ, заемът е класифицирани в Фаза 1 – салда, за които кредитният риск не е значимо увеличен след първоначалното признаване. Очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца (т.е. цялата кредитна загуба умножена по вероятността тя да се случи в следващите 12 месеца). Дружеството е изчислило вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца, като идентифицираната потенциална загуба от обезценка е несъществена.

„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

7. Други вземания

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Блокирани парични средства по банкова гаранция	418	1,203
Вземания по договори за наем от дружества извън Дружеството	416	157
Други	2,529	442
Обезценка	(44)	-
	3,319	1,802

Размерът на обезценката за тези вземания с натрупване е както следва:

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Салдо към 1 януари	-	-
Начислени обезценки	44	-
Отписани	-	-
Салдо към 31 декември	44	-

Вземания по договори за наем не са просрочени и всички са деноминирани в лева. Тяхната справедлива стойност не се отличава съществено от тяхната балансова стойност към 31 декември 2020 г.

Другите са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. Блокираните парични средства по банкова гаранция се намират в банкова институция с кредитен рейтинг BBB-.

8. Предплатени аванси и разходи за бъдещи периоди

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Предплатен аванс за право на ползване	509	530
Предплатени билети за паркинг система	-	32
Застраховка на автомобили	1	1
	510	563
Коригирано с дългосрочна част на предплатен аванс за право на ползване и предплатени наемни вноски по оперативен лизинг	(478)	(503)
	32	60

9. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2020г.	31.12.2019 г.
Парични средства в каса	29	21
Парични средства по банкови сметки	21	99
	50	120

За целите на отчета за паричните потоци пари, парични еквиваленти включват следното:

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Пари и парични еквиваленти	50	120
	50	120

Наличността на паричните средства в текущите сметки в банки с кредитен рейтинг по Fitch е както следва:

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
BBB-	21	99

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

10. Регистриран капитал и резерви

Дружеството е регистрирано на 31 май 1999 г. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „РЕВЕ Интернационал” АГ, австрийско акционерно дружество. Към 31.12.2020 г. капиталът възлиза на 95,829 хил. лв. Неразпределената печалба може да бъде разпределена съгласно реда определен от Търговския закон.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, когато съществува юридическо право за компенсиране на краткосрочните данъчни активи срещу краткосрочните данъчни пасиви и когато отсрочените данъци се отнасят за една и съща данъчна администрация. Следните суми, след подходящо компенсиране, са посочени в баланса:

	2020 г.		2019 г.		2020 г.	2019 г.
	Активи	Пасиви	Активи	Пасиви	Нетно	Нетно
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	2,961	-	3,633	-	2,961	3,633
Нетни активи по отсрочени данъци	2,961	-	3,633	-	2,961	3,633

Приложимата данъчна ставка, използвана за изчисление на отсрочени данъци към 31 декември 2020 г. е 10% (2019 г.: 10%).

	Салдо към 31 декември 2018 г.		Салдо към 31 декември 2019 г.	
	Разход в ОВД		Разход в ОВД	
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	4,233	(600)	3,633	
Отсрочени данъчни активи/(пасиви)	4,233	(600)	3,633	

	Салдо към 31 декември 2019 г.		Салдо към 31 декември 2020 г.	
	Разход в ОВД		Разход в ОВД	
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	3,633	(672)	2,961	
Отсрочени данъчни активи/(пасиви)	3,633	(672)	2,961	

12. Текущи задължения към свързани предприятия

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
„Билла България” ЕООД - Търговски задължения	130	154
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия - заем	66,444	86,589
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия - лихва	49	107
„Билла България” ЕООД - заем	-	-
„Билла Сървис” ЕООД - заем	3,898	3,798
„Билла Сървис” ЕООД - лихва	2	2
„Билла Импорт” ЕООД - заем	338	338
	70,861	90,988

На 13.12.2010 г. „Билла Недвижимости” ЕООД получава заем кредитна линия от дружество в концерна – „Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия в размер на 125,000 хил. евро. Към 31.12.2020 г. задължението за главници по получения заем е в размер на 66,444 хил. лв. (към 31.12.2019 г.: 86,589 хил. лв.). Ефективният лихвен процент е едномесечен юрибор плюс надбавка от 0.65 %. Към 31.12.2020 г. задълженията за лихви по получения заем са в размер на 49 хил.лв (2019 г.: 107 хил. лв.).

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

12. Текущи задължения към свързани предприятия (продължение)

„Реве Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Салдо към 1 януари	86,696	85,910
Получена главница	108,940	105,615
Изплатена главница	(129,085)	(104,833)
Начислена лихва	932	1,292
Изплатена лихва	(990)	(1,288)
Салдо към 31 декември	66,493	86,696

Към 31.12.2019 г. „Билла Недвижимости“ ЕООД е погасило получения краткосрочен заем от „Билла България“ ЕООД (свързано лице под общ контрол) от края на 2019 г. През 2020 г. Дружеството не е ползвало заем от „Билла България“ ЕООД.

„Билла България“ ЕООД	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Салдо към 1 януари	-	6,600
Получена главница	-	-
Изплатена главница	-	(6,600)
Начислена лихва	-	-
Изплатена лихва	-	-
Салдо към 31 декември	-	-

Към 31.12.2020 г. е получен краткосрочен заем от „Билла Сървис“ ЕООД (свързано лице под общ контрол) в размер на 3,900 хил. лв. Срокът на заема също е 1 година с опция за удължаване през всяка следваща година. Лихвеният процент по договора за заем е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

„Билла Сървис“ ЕООД	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Салдо към 1 януари	3,800	3,470
Получена главница	100	400
Изплатена главница	-	(70)
Начислена лихва	29	27
Изплатена лихва	(29)	(27)
Салдо към 31 декември	3,900	3,800

Към 31.12.2020 г. е получен заем от „Билла Импорт“ ЕООД заем в размер на 338 хил. лв. Лихвеният процент по договора за заем е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

„Билла Импорт“ ЕООД	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Салдо към 1 януари	338	338
Начислена лихва	3	3
Изплатена лихва	(3)	(3)
Салдо към 31 декември	338	338

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

13. Търговски и други задължения

13.1. Нетекущи

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Дългосрочни задължения за право на строеж	7,393	7,497
Дългосрочни пасиви по лизинг (по МСФО 16) (Прил. 5а)	1,385	2,201
Задържани гаранции	689	453
Задължения по банков овърдрафт	1,296	-
Други	-	1,090
	10,763	11,241

„Билла Недвижимости” ЕООД разполага с банков овърдрафт с кредитен лимит от 2,000 хил. лв. Към 31.12.2020 г. задължението по него е в размер на 1,296 хил. лв. (към 31.12.2019 г.: 0 хил. лв.). Всички задължения по банковия овърдрафт са платими на 31.12.2022 г. Ефективният лихвен процент е референтна стойност плюс надбавка от 0.75 %.

13.2. Текущи

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Задължения към доставчици	3,764	957
Краткосрочни пасиви по лизинг (по МСФО 16) (Прил. 5а)	22	134
Краткосрочни задължения за право на строеж	152	130
Задържани гаранции	750	457
	4,688	1,678

14. Други текущи задължения и приходи за бъдещи периоди

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
ДДС за внасяне	79	392
Други задължения	387	365
Приходи за бъдещи периоди	1,014	1,072
	1,480	1,829
коригирано с дългосрочна част на приходи за бъдещи периоди	(917)	(995)
	563	834

15. Приходи

	2020 г.	2019 г.
Приходи от наем	23,127	23,441
Други приходи	1,151	1,310
	24,278	24,751

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

16. Разходи за външни услуги

	2020 г.	2019 г.
Разходи за административно-технически услуги	(270)	(270)
Разходи за наеми по краткосрочни лизингови договори	-	(203)
Разходи за адвокатски услуги	(137)	(118)
Услуги по текущи ремонти и поддръжка	(104)	(108)
Разходи за данък сгради и такса смет	(43)	(41)
Одит	(22)	(30)
Разходи по имуществени застраховки	(8)	(4)
Други	(151)	(98)
	(735)	(872)

17. Финансови разходи

	2020 г.	2019 г.
Разходи за лихви към свързани лица (Прил. 12)	(964)	(1,322)
Разходи за лихви по договори за право на строеж	(1,071)	(842)
Разходи за лихви по лизингови договори (по МСФО 16) (Прил. 5а)	(156)	(384)
Банкови комисионни и разходи от превалутиране	(19)	(25)
	(2,210)	(2,573)

Разходите за лихви към свързани лица в размер на 964 хил. лв. представляват лихви по кредити от свързаните предприятия от концерна – „РЕВЕ Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия, „Билла България“ ЕООД, „Билла Сървис“ ЕООД и „Билла Импорт“ ЕООД (2019 г.: 1,322 хил. лв.). В разходите за лихви по договори за право на ползване и право на строеж са включени лихвите по договори за обектите Овча купел, Хладилника, Свиленград и София Орландовци в размер на 1,071 хил. лв. (2019 г.: 842 хил. лв.).

18. Разход за данъци

	2020 г.	2019 г.
Текущ данък	707	702
Отсрочен данък	672	600
	1,379	1,302

Данъкът върху печалбата на Дружеството се различава от сумата, която би се получила при прилагането на ефективната данъчна ставка, както следва:

	2020 г.	2019 г.
Печалба преди данъчно облагане:	13,646	13,120
Данък, изчислен при данъчна ставка 10% (2019 г.: 10 %)	1,365	1,312
Ефект на разходи непризнати за данъчни цели	5	4
Ефект от намаления посочени в данъчната декларация, за които не е бил признат отсрочен данъчен актив в минали периоди	9	(14)
Разход за корпоративен данък върху доходите	1,379	1,302

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

19. Свързани лица

100% от капитала на „Билла Недвижимости” ЕООД се притежава от „РЕВЕ Интернационал” АГ, Австрия. Крайният собственик на дружеството е „РЕВЕ ЦентралФинанц” ЕГ, Германия. Дружеството е кооперация, като никой от член-кооператорите не притежава над 5% от дяловете и не упражнява контрол върху дейността на „РЕВЕ ЦентралФинанц” ЕГ.

Дружеството извършва трансакции с други дружества под общ контрол на Дружеството.

Краткосрочни търговски и други вземания от свързани лица (Прил. 6)

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
"Билла България" ЕООД – търговско вземане	2,110	2,101
"Билла България" ЕООД – заем	941	8,200
"Билла България" ЕООД – лихва	12	21
Общо	3,063	10,322

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Заем към „Билла България“ ЕООД (Прил. 6)		
Салдо към 1 януари	8,221	7
Предоставена главница	133,410	121,520
Възстановена главница	(140,669)	(113,320)
Начислена лихва	255	229
Изплатена лихва	(264)	(215)
Салдо към 31 декември	953	8,221

Краткосрочни търговски и други задължения към свързани лица (Прил. 12)

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
„Билла България” ЕООД – търговско задължение	130	154
	130	154

Заеми от свързани лица (Прил. 12)

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия - заем	66,444	86,589
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия - лихва	49	107
„Билла България” ЕООД - заем	-	-
„Билла Сървис” ЕООД - заем	3,898	3,798
„Билла Сървис” ЕООД - лихва	2	2
„Билла Импорт” ЕООД - заем	338	338
	70,731	90,834

Продажба на услуги на свързани лица

	2020 г.	2019 г.
„Билла България” ЕООД – приходи от отдаване под наем на недвижими имоти	16,864	17,100
„Билла България” ЕООД – приходи от отдаване под наем на автомобили	17	11
„Пени Маркет“, Унгария – приходи от отдаване под наем на автомобил	-	5
	16,881	17,116

„Билла Недвижимости” ЕООД е собственик на земята и супермаркетите, за ползването на които „Билла България” ЕООД плаща месечен наем, а „Пени Маркет“, Унгария заплаща месечен наем за ползване на автомобил, собственост на Дружеството.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

19. Свързани лица (продължение)

Приходи от лихви по предоставени заеми на свързани лица

	2020 г.	2019 г.
Към „Билла България” ЕООД	255	229
	255	229

Покупка на услуги от свързани лица

	2020 г.	2019 г.
„Билла България” ЕООД	1,206	1,281
	1,206	1,281

„Билла България” ЕООД предоставя административни услуги на „Билла Недвижимости” ЕООД съгласно сключен договор - основно водене на счетоводството, които са в размер на 270 хил.лв за 2020 г. (2019 г.: 270 хил.лв.). Останалата сума в размер на 936 хил. лв. (2019 г.: 1,011хил. лв.) се дължи на това, че „Билла България” ЕООД префактурира и консумативи, свързани с ползването на наетите магазинни площи, към Дружеството.

Разходи за лихви по получени заеми от свързани лица

	2020 г.	2019 г.
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия	932	1,292
„Билла България” ЕООД	-	-
„Билла Сървис” ЕООД	29	27
„Билла Импорт” ЕООД	3	3
	964	1,322

Възнаграждение на ключовия ръководен персонал

Ръководният персонал на Дружеството не получава възнаграждение от самото Дружество. Не е възможно да се направи разумна преценка за размера на възнагражденията, изплатени на основния ръководен персонал за дейността, извършена във връзка с Дружеството, тъй като има задължения и отговорности, свързани с други дружества в Дружеството.

20. Други разходи за дейността

	2020 г.	2019 г.
Електрическа енергия, дизел и вода	(984)	(1,073)
Данък недвижими имоти	(631)	(513)
Канцеларски и други консумативи	(58)	(83)
Други данъци и такси	(27)	(22)
Разходи по последваща преоценка на право на ползване, отчетени по МСФО 16	-	(2)
Други	(99)	(1)
Приходи от реинтегрирана провизия за губещи договори	376	538
	(1,423)	(1,156)

21. Събития след датата на баланса

Не са установени други значителни събития, възникнали след датата на изготвяне на отчета за финансово състояние, които изискват допълнително оповестяване или корекция във финансовия отчет.



КПМГ Одит ООД
бул. „България“ № 45/А
София 1404, България
+359 (2) 9697 300
bg-office@kpmg.com
kpmg.com/bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на „Билла Недвижимости“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на приложения от стр. 7 до стр. 41 финансов отчет на „Билла Недвижимости“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и за 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.

Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., е одитиран от друг одитор, който е издал

одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този финансов отчет с дата 26 май 2020 г.

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:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- 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 на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- 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.

КПМГ Одит ООД

Бул. „България“ № 45/А
София 1404, България

Иван Андонов
Управител

София, 4 август 2021 г.

Добрина Калоянова
Регистриран одитор,
отговорен за одита

