

Експо Форест 1 ЕООД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2019 г.

Обща информация.....	i
Доклад за дейността.....	ii
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....	1
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	5
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	6
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	7
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	8
Пояснителни бележки	
1. Статут и предмет на дейност	9
2.1 База за изготвяне	9
2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики.....	10
2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания	21
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	23
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	24
5. Оперативни разходи	25
6. Нетни финансови разходи.....	25
7. Инвестиционни имоти	26
8. Данък върху доходите	28
9. Пари и парични еквиваленти	29
10. Капитал и резерви	29
11. Лихвени кредити и заеми от свързани лица	29
12. Получени допълнителни вноски в капитала	31
13. Търговски задължения.....	31
14. Финансови инструменти	32
15. Ангажименти за придобиване на имоти, машини и съоръжения.....	36
16. Условни задължения.....	36
17. Свързани лица	36
18. Събития след датата на отчетния период	38

ЕКСПО ФОРЕСТ 1 ЕООД
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Управители

Адина Людмила Уелш

Мартина Ледерер

Седалище и адрес на управление

бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000

Гр. София 1407, район „Лозенец“

Регистър и регистрационен номер

Дружеството е регистрирано в Търговския Регистър под ЕИК 204666133.

Адвокати

„Табаков, Табакова и съдружници” - Адвокатско Дружество

Обслужваща банка

Райфайзенбанк България ЕАД

Бул. „Никола Вапцаров” №55 – ЕКСПО 2000

София 1407, район „Лозенец“

България

Одитор

„Ърнст и Янг Одит” ООД

Полиграфия Офис Център

бул. „Цариградско шосе” 47А

София 1124

ЕКСПО ФОРЕСТ 1 ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2019 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

I. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

“ЕКСПО ФОРЕСТ 1” ЕООД (“Дружеството”) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър на Република България на 06.07.2017 година с ЕИК 204666133.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове, регистрирани по Търговския закон (ТЗ).

Предметът на дейност на Дружеството се изразява в придобиване и продажба на парцели и сгради, както и изграждане на сгради, отдаване под наем на сгради и парцели, предоставяне право на ползване на сгради и парцели, посредничество и представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, консултантска дейност и услуги, свързани със закупуването, продажбата и отдаването под наем на сгради и парцели, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, Австрия, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството. Крайната компания-майка е Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия.

Състоянието на Дружеството е оповестено в настоящия финансов отчет, заедно с всички приложения. Основните показатели за развитието и резултатите от дейността са представени по-долу:

	2019	2018
Приходи от услуги (хил. лв.)	-	-
Оперативна загуба (хил. лв.)	(118)	(135)
Загуба преди данъци (хил. лв.)	(125)	(136)

Кредитен риск

Кредитният риск може да произтича основно от вземания от клиенти и е свързан с несъбираемост на вземанията, присъщ за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Към датата на отчета 31 декември 2019 г. дружеството не е поставено под такъв риск, защото е новосъздадено такова и има инвестиционни намерения за следващите няколко години.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

	2019	2018
Наличности по банкови сметки	6,928	25
	<u>6,928</u>	<u>25</u>

ЕКСПО ФОРЕСТ 1 ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2019 г.
Ликвиден риск

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. От 01.01.1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото, поради което Дружеството не е изложено на значителен риск, свързан с промени на валутните курсове.

Управление на капитала

Основният капитал на Дружеството е с номинална стойност 5,000 лв., разпределен в 50 дяла с номинална стойност по 100 лева всеки. Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ, със седалище и адрес на управление Виена 1060, ул. Лехаргасе № 11, притежава 100 % от капитала на Дружеството.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГФО

Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020 и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Към датата на изготвяне на отчета в Дружеството няма регистрирани случаи на заразени от COVID-19 служители. Няма прекратени доставки на услуги и материали, необходими за обезпечаване на дейността на Дружеството на този етап. Ръководството предприема всички препоръчани мерки за ограничаване разпространението на заразата включително чрез информиране на служителите за изпълнение на определени мерки, осигуряване на защитни предпазни средства и дезинфектанти, ограничаване на пътуванията, ограничаване достъпа на външни лица, промотиране на работата от вкъщи.

Ръководството смята разпространението на заразата за некоригиращо събитие, настъпило след датата на баланса. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички възможни стъпки да намали възможни последствията

Към датата на одобрение на финансовите отчети няма други събития след датата на отчетния период, които би следвало да бъдат отразени в този финансов отчет.

III. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството възнамерява да инвестира в изграждането на бизнес сгради с цел отдаването на офис площи или продажби на недвижими имоти.

IV. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

През 2019 г. в Дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

V. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, органите на управление на предприятието отговарят за съставянето, своевременното изготвяне, съдържанието и публикуването на финансовите отчети и годишните доклади за дейността към тях.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава своята отговорност за достоверното представяне във финансовия отчет на всички значими аспекти от дейността на дружеството в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

.....
Адина Людмила Уелш
Управител
София, 29 май 2020 г.



.....
Мартина Ледерер
Управител

Доклад на независимия одитор

До едноличния собственик

На „ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД („Дружеството“), включващ баланс към 31 декември 2019 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителни бележки 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 2019 година 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.



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, изготвени 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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето 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.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне.

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



Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД:



Николай Гърнев

Управител и

Регистриран одитор, отговорен за одита



2 юни 2020 година

гр. София, България

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2019 година

В хиляди лева	Бележка	2019	2018
Приходи от услуги		-	-
Оперативни разходи	5	(118)	(135)
Резултат от оперативна дейност		(118)	(135)
Нетни финансови разходи	6	(7)	(1)
Загуба преди данъци		(125)	(136)
Разходи за данък върху доходите	8	-	-
Загуба за годината		(125)	(136)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		(125)	(136)

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на Дружеството на 29 май 2020 г.

Адина Людмила Уелш
Управител

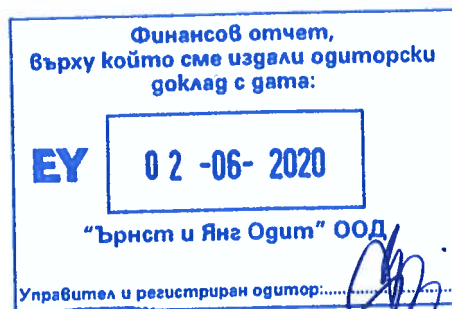
Мартин Ядерер
Управител



Ивета Добруджанска
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител



Пояснителните бележки от страница 9 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2019 г.

В хиляди лева	Бележка	31 декември 2019	31 декември 2018
Активи			
Инвестиционни имоти	7	6,531	5,027
Общо нетекущи активи		6,531	5,027
Пари и парични еквиваленти	9	6,928	25
Други вземания		32	7
Общо текущи активи		6,960	32
Общо активи		13,491	5,059
Собствен капитал			
Регистриран капитал	10	5	5
Натрупани загуби		(318)	(193)
Общо собствен капитал		(313)	(188)
Пасиви			
Допълнителна вноска в капитала	12	8,479	1,614
Общо нетекущи пасиви		8,479	1,614
Търговски задължения	13	48	180
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	11	5,277	3,453
Общо текущи пасиви		5,325	3,633
Общо пасиви		13,804	5,247
Общо собствен капитал и пасиви		13,491	5,059

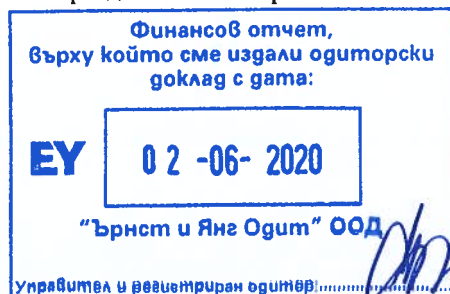
Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на Дружеството на 29 май 2020 г.

Адина Людмила Уелш
Управител

Мартина Ледерер
Управител

Ивета Добруджалиева
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 година

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Регистриран капитал	Натрупани загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2018 г.		5	(57)	(52)
Всеобхватен доход за периода				
Загуба за периода		-	(136)	(136)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(136)	(136)
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал		-	-	-
Баланс на 31 декември 2018 г.		5	(193)	(188)
Баланс на 1 януари 2019 г.		5	(193)	(188)
Всеобхватен доход за периода				
Загуба за периода		-	(125)	(125)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(125)	(125)
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал		-	-	-
Баланс на 31 декември 2019 г.		5	(318)	(313)

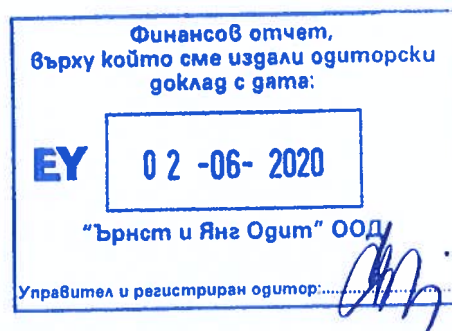
Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на Дружеството на 29 май 2020 г.

Адина Людмила Уелш
Управител

Мартина Ледерер
Управител

Ивета Добруджалиева
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 година

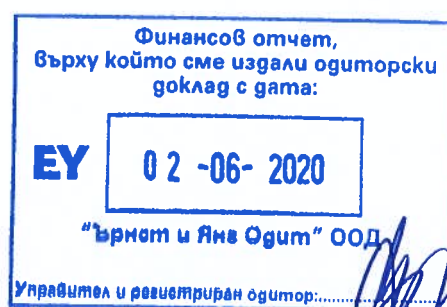
В хиляди лева	Бележка	2019	2018
Парични потоци от оперативна дейност			
Загуба за периода преди данъци		(125)	(136)
Корекции за:			
Нетни финансови разходи		4	1
		(121)	(135)
Изменение на:			
- предплатени разходи		(25)	(7)
- търговски и други задължения		(132)	150
Паричен поток от оперативна дейност		(157)	143
Платени данъци върху печалбата		-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(278)	8
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и оборудване		(1,504)	(452)
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност		(1,504)	(452)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени лихвени кредити и заеми от свързани лица		8,685	447
Нетен паричен поток от финансова дейност		8,685	447
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		6,903	3
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		25	22
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	9	6,928	25

Финансовият отчет е одобрен и издаван от Управителите на Дружеството на 29 май 2020 г.


 Адина Людмила Уелин
 Управител


 Ивета Добруджалиева
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.



1. Статут и предмет на дейност

"Експо Форест 1" ЕООД ("Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 204666133 на 6 юли 2017. Дружеството е учредено с цел придобиване и продажба на парцели и сгради, както и изграждане на сгради, отдаване под наем на сгради и парцели, предоставяне право на ползване на сгради и парцели, посредничество и представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, консултантска дейност и услуги, свързани със закупуването, продажбата и отдаването под наем на сгради и парцели. Седалището, от където Дружеството осъществява своята дейност, е гр. София, бул. "Н. Й. Вапцаров" № 55, Експо 2000. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Райфайзен Пропърти Мениджмънт Гмбх, Австрия. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември. Управители на дружеството са Адина Людмила Уелш и Мартина Ледерер. Има назначени и двама прокуристи Бернд Щайнгрубер и Дитер Хофман. Дружеството се представлява от двама от назначените управители или от един прокурис, заедно с един от назначените управители. Ръководството на Дружеството включва неговите Управители. Лицата, натоварени с общо управление съвпадат с Управителите на Дружеството.

2.1 База за изготвяне

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.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби. Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на Дружеството на 29 май 2020 г.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена и принципа на действащото предприятие, което предполага продължаване на компанията в оперативно съществуване и в бъдеще.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има значителна експозиция към едноличния собственик на капитала и други свързани лица от Групата, която включва получена допълнителна капиталова вноска на стойност 8,479 хил. лв. и краткосрочни заеми на стойност 5,274 хил. лв. (общо 99,6% от всички пасиви). Освен това, към 31 декември 2019 г. „ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД отчита загуба от оперативна дейност в размер на 125 хил. лв. (31 декември 2018 г.: (136) хил. лв.).

Ръководството е анализиало способността на Дружеството да продължи дейността си в бъдеще и е предприело следните основни мерки за подобряване на финансовото състояние на „ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД:

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД е получило официално писмо за подкрепа от Райфайзен Пропърти Мениджмънт Гмбх, Австрия, в което компанията майка потвърждава, че няма да изиска предоставената допълнителна капиталова вноска и Групата няма да изиска предоставеното финансиране под формата на лихвоносен заем в рамките на следващите 12 месеца. Освен това, през май 2018 г. е удължен срока на заема, получен от свързано лице, до 2020 г.

На база на посочените по-горе мерки, ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си като действащо предприятие и следователно, ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност, без да е необходимо да реализира съществена част от активите си или да предприема други принудителни мерки.

Изготвянето на финансови отчети, в съответствие с МСФО изисква изготвянето на оценки и предположения. Ръководството разчита на собствената си преценка при прилагането на счетоводната политика.

Финансовият отчет е представен в хил. левове и всички стойности са закръглени до най-близкото число в хиляди, освен ако изрично не е упоменато друго.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в печалбата или загубата за периода. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

б) Признаване на приходи от договори с клиенти

Дружеството не отчита приходи от договори с клиенти, тъй като дейността му е свързана с придобиване и продажба на парцели и сгради, както и изграждане на сгради, отдаване под наем на сгради и парцели, предоставяне право на ползване на сгради и парцели, посредничество и представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, консултантска дейност и услуги, свързани със закупуването, продажбата и отдаването под наем на сгради и парцели.

в) Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал (а не в отчета за всеобхватния доход), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.2 Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

Отсрочен данък върху доходите (продължение)

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана цена на придобиване, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) и като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката.

Дружеството не отчита търговски вземания, възникнали от приходи от договори с клиенти, и отчетени съгласно МСФО 15.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

За да бъде класифициран и оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, финансовият актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Тази категория е най-съществена за Дружеството. Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условието на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за всеобхватния доход.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски вземания.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството), главно когато:

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по пониската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

ОКЗ се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, ОКЗ се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента).

По отношение на търговските вземания и активите по договори с клиенти Дружеството прилага опростен подход за изчисление на ОКЗ. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създадо матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

Към всяка отчетна дата то определя дали дълговият инструмент се преценява като такъв с нисък кредитен риск, като използва цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия. При тази оценка Дружеството преразглежда вътрешния кредитен рейтинг на дълговия инструмент. В допълнение Дружеството преценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск, когато плащанията по договора са в просрочие над 180 дни.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 360 дни. В определени случаи обаче то може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, задължения или като деривативи, определени като хеджингови инструменти в ефективен хедж, както е уместно.

Последващо оценяване

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, заеми и привлечени средства, включително и банкови овърдрафти, както и допълнителни парични вноски, които отговарят на критериите за признаване на финансов пасив.

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по-долу:

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ЕЛП. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база ЕЛП.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ЕЛП. Амортизацията чрез ЕЛП се включва като финансов разход в отчета за всеобхватния доход.

Тази категория се отнася главно за лихвоносни заеми и привлечени средства.

Отписване

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход.

д) Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

е) Оценяване на справедлива стойност

Дружеството не отчита финансови инструменти като деривативи и финансови активи на разположение за продажба, както и нефинансови активи като имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти по справедлива стойност към отчетната дата. Дружеството оповестява справедлива стойност за нефинансови активи като инвестиционни имоти. Оповестяванията на йерархията на справедлива стойност за инвестиционните имоти са представени в Бележка 7. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Бележка 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

е) Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществени активи като инвестиционните имоти и на съществените пасиви, се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

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

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

ж) Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на регистрираните и платени дялове.

з) Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признават директно в собствения капитал.

и) Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

Машини, съоръжения и оборудване	2 години
Компютърно оборудване	2 години
Превозни средства	4-5 години

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Имоти, машини и съоръжения (продължение)

Имот, машина и съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в печалбата или загубата за периода, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

й) Лизинг

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка. Счетоводната политика за обезценка е оповестена в раздел (п) Обезценка на нефинансови активи.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от Дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на Дружеството на опция за прекратяване.

Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи (освен ако не бъдат извършени за производството на материални запаси) през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.2 Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

й) Лизинг (продължение)

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания Дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен. След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги на машини и съоръжения (например, лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване). То прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

Дружеството като лизингодател

Лизингови договори, при които дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, се класифицират като оперативни лизинги. Възникващите приходи от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за всеобхватния доход поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на лизинговия актив и се признават за срока на лизинга на същата база както приходите от наеми. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

Счетоводна политика за отчитане на лизинги преди 1 януари 2019 г. - Дружеството като лизингополучател

Дружеството класифицира лизингов договор като финансов лизинг, ако той прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. В началото на лизинговия срок финансовия лизинг се признава като актив и пасив в баланса с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или ако е по-ниска, по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания се разпределят между финансовите разходи и намалението на задължението по лизинга така, че да се получи постоянен лихвен процент върху оставащото салдо на задължението. Финансовите разходи се признават директно в отчета за доходите.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг се амортизират за срока на полезния живот на актива. Ако обаче няма разумна степен на сигурност, че Дружеството ще придобие собствеността върху тях до края на срока на лизинговия договор, активите се амортизират през по-краткия от двата срока - срока на полезния живот на актива или срока на лизинговия договор.

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително и съпътстващите разходи по сделката. Тези разходи включват всички разходи, които са пряко свързани с придобиването на имотите. В стойността се включват също така разходите за подмяна на част от съществуващия имот, като разход се признава, когато възникне и ако критериите за признаване са изпълнени; разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се изключват от балансовата стойност. Последващи разходи се признават в балансовата стойност на актива, или се признават за отделен актив, само в случай, че е вероятно, че дружеството ще извлече бъдещи икономически изгоди от тях и, че стойността на тези разходи може да се определи надеждно.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива.

Амортизация започва да се начислява от дата, когато активът е готов за използване. Земята и разходите за придобиване на инвестиционни имоти не се амортизират. Разходите за придобиване не се амортизират, тъй като съответните активи не са въведени в експлоатация.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването на актива се признава в отчета за всеобхватния доход в съответния период на освобождаване. Печалбите или загубите от отписването на инвестиционни имоти се определят като разлика между нетните постъпления от изваждането от употреба и балансовата стойност на актива в периода, за който се отнася финансовия отчет. Сумата на възнаграждението, което ще се включи в печалбата или загубата от отписване на инвестиционни имоти се определя в съответствие с изискванията за определяне на възнаграждението в МСФО 15.

Прехвърляния към или от инвестиционни имоти се извършват само когато има промяна в използването на имота. Когато инвестиционен имот се прехвърля към ползван от собственика имот, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата балансова стойност към датата на промяната в използването му.

Когато ползван от Дружеството имот стане инвестиционен имот, Дружеството прилага счетоводната си политика за имоти, машини и съоръжения до датата на промяната в използването на имота.

л) Разходи по заем

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

м) Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в печалбата или загубата за периода.

н) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства в баланса включват парични средства по банкови сметки и краткосрочни депозити.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

о) Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в печалбата или загубата, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството прилага МСФО 16 за първи път. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на този нов счетоводен стандарт.

За първи път през 2019 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 е публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансов лизинг съгласно МСС 17.

Дружеството е приело МСФО 16 по модифицирания ретроспективен метод на приложение с първоначална дата 1 януари 2019 г. Съгласно този метод стандартът се прилага ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното му прилагане се признава на датата на първоначалното приложение. Дружеството е избрало да използва преходната практически целесъобразна мярка и не преоценява дали даден договор е или съдържа лизинг на 1 януари 2019 г. Вместо това то е приложило стандарта единствено към договори, които преди са били идентифицирани като лизинги при прилагането на МСС 17 и КРМСФО 4 на датата на първоначалното приложение.

При приемането на МСФО 16 Дружеството е приложило един подход за признаване и оценяване за всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги и лизингите на активи с ниска стойност. Стандартът предвижда специфични преходни изисквания и практически целесъобразни мерки, които са приложени от Дружеството.

- Лизинги, които преди са били класифицирани като финансови лизинги

Дружеството не променя първоначалните балансови стойности на признатите активи и пасиви на датата на първоначалното приложение по отношение на лизинги, които преди са били класифицирани като финансови (т.е. активите с право на ползване и задълженията по лизинги са равни на активите и пасивите по лизинги, признати съгласно МСС 17). Изискванията на МСФО 16 са приложени към тези лизинги, считано от 1 януари 2019 г.

Лизинги, които преди това са били отчитани счетоводно като оперативни лизинги

Дружеството признава активи с право на ползване и задължения по лизинги за тези лизинги, които преди са били класифицирани като оперативни, с изключение на краткосрочните лизинги и лизингите на активи с ниска стойност. Към датата на първоначалното прилагане, Дружеството е признало активите с право на ползване по стойност равна на стойността на задълженията по лизингите към тази дата, коригирана за отразяване на предплатени или начислени лизингови плащания, признати по-рано/на база на балансовата стойност, която биха имали, ако стандартът винаги е бил прилаган, с изключение на ефекта от използването на вътрешноприсъщ лихвен процент към датата на първоначалното прилагане. Задълженията по лизингите са признати на база настоящата стойност на оставащите лизингови плащания, дисконтирани при използване на вътрешноприсъщ лихвен процент към датата на първоначалното прилагане.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения

МСФО 16 Лизинг (продължение)

Дружеството също така е приложило следните практически целесъобразни мерки:

- използвало е една норма на дисконтиране към портфейл от лизинги със сходни характеристики
- разчитало е на своята оценка за това дали лизингите са обременяващи, непосредствено преди датата на първоначалното приложение
- приложило е освобождаването за краткосрочните лизинги към лизингите със срок, който приключва в рамките на 12 месеца от датата на първоначалното прилагане на стандарта
- изключило е първоначалните преки разходи от оценката на актива с право на ползване на датата на първоначалното прилагане
- използвало е наличната информация при определянето на лизинговия срок, когато договорът съдържа опции за удължаване или прекратяване на лизинга

Въз основа на посоченото по-горе към 1 януари 2019 г. не са признати активи с право на ползване.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, освен приблизителните оценки, ръководството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет.

Класифициране на получени капиталови вноски

В настоящия отчетен период ръководството е направило преценка във връзка с класифицирането на получената капиталова вноска (бележка 12) като дългосрочен пасив, тъй като срокът за погасяване е определен като „не по-късно от 30 месеца от датата на предоставяне на средствата“. Ръководството няма намерение да погаси задължението си преди 31.12.2020 г.

Оценка на инвестиционния имот

Направена е независима оценка на имотите на Дружеството от независим оценител – Фортън АД, за да се определи дали са налице индикатори за обезценка на инвестиционния имот.

Балансовата стойност на инвестиционния имот е 6,531 хил. лева към 31 декември 2019 г. (2018: 5,027 хил. лв.). Към същата дата имотът е незавършен и затова амортизации не се начисляват. Направената оценка съгласно доклада на Фортън АД към 13 декември 2019 г. определя справедлива стойност на имота в размер на 7,548 хил. лв. (21% от 18.2 млн. евро общо за инвестиционните имоти на Дружества "Експо Форест 1" ЕООД, "Експо Форест 2" ЕООД, "Експо Форест 3" ЕООД, "Експо Форест 4" ЕООД). Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценката на Фортън се базира на метода на пазарните аналози, който се базира на сравними цени на сравними имоти за продажба. При оценката са използвани три аналога, като средната пазарна стойност на квадратен метър е изчислена в размер на 766 евро.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 17: Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството. Стандартът все още не е приет от ЕС.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансово отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. През септември 2019 г. Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) публикува изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7, с което приключи фаза 1 от работата си в отговор на ефектите върху финансовото отчитане от реформата на междубанковите лихвени проценти. Фаза 2 ще се фокусира върху проблеми, които могат да възникнат, когато лихвените показатели бъдат заменени с безрискови лихвени проценти. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замяната на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замяната на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

5. Оперативни разходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2019	2018
Разходи за услуги по управление на инвестиционния имот	17	(35)	(35)
Разходи за такса смет		(19)	(18)
Разходи за данък сгради		(8)	(8)
Разходи за счетоводни и одиторски услуги		(24)	(17)
Разходи за реклама		(3)	(27)
Други разходи за външни услуги		(29)	(30)
		<u>(118)</u>	<u>(135)</u>

6. Нетни финансови разходи

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
Разходи за лихви	(4)	-
Банкови такси	(3)	(1)
	<u>(7)</u>	<u>(1)</u>

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

7. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти	Разходи за придобиване на инвестиционен имот	Общо
Баланс към 1 януари 2018 г.	-	4,575	4,575
Придобити активи	-	452	452
Баланс към 31 декември 2018 г.	-	5,027	5,027
Балансова стойност			
Към 31 декември 2018 г.	-	5,027	5,027
Баланс към 1 януари 2019 г.	-	5,027	5,027
Придобити активи	-	1,504	1,504
Баланс към 31 декември 2019 г.	-	6,531	6,531
Балансова стойност			
Към 31 декември 2019 г.	-	6,531	6,531

Дружеството придобива 18% от недвижим имот - югоизточната реална част от поземлен имот номер 83 (осемдесет и три), а именно квартал 2 (две) по плана на град София, местност „НПЗ – Хладилника – Витоша“. Дружеството е предприело необходимите действия относно промяна на визата за проектиране на по-горе описания поземлен имот с цел бъдещо изграждане на инвестиционен имот.

Разходи за придобиване на инвестиционен имот са формирани във връзка с покупката на поземлен имот местност НПЗ „Хладилника Витоша“, посреднически дейности и сътрудничество с продавачите на поземления имот, както и посреднически дейности със специалисти относно необходимите проучвателни и изследователски дейности относно цитирания поземлен имот. Също така ползва услугите на адвокатски и нотариални кантори във връзка с подготовката на договори за покупко-продажбата и изповядване на сделката, както и консултантски услуги относно изготвяне на договори за финансиране на покупката на поземления имот.

Във връзка с покупката на горепосочения поземлен имот, на Дружеството е отпуснат заем от Райфайзенбанк България ЕАД. Начислените лихви съгласно предоставения договор за заем към 31 декември 2019 г. и до пълното изграждане на инвестиционния имот, ще бъдат капитализирани в стойността на инвестиционния имот. Размерът на капитализираните лихви към 31 декември 2019 г. е 100 хил. лв. (2018: 87 хил. лв.). Другите капитализирани разходи към 31 декември 2019 г. включват основно проектантски работи.

Стойността на земята, включена в инвестиционния имот, е в размер на 4,225 хил. лв.

Дружеството оценява на инвестиционните си имоти по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

На годишна база Дружеството прави преценка за индикатори за обезценка на инвестиционния имот, като сравнява справедливата стойност на имота с балансовата стойност. Дружеството използва услугите на независим квалифициран външен оценител, за да определи справедливата стойност на инвестиционния имот.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

7. Инвестиционни имоти (продължение)

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2019 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
Дата на оценка	на		Котирани цени на активни пазари	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
		Общо	(Ниво 1)	(Ниво 2)	(Ниво 3)
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
	30.04.2020 г.	7,548			7,548
Инвестиционен имот					

През отчетния период не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2018 г.

Дата на оценка	на	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
			Котиранни цени на активни пазари	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
		Общо	(Ниво 1)	(Ниво 2)	(Ниво 3)
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
	12.05.2019 г.	6,372			6,372
Инвестиционен имот					

През отчетния период не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

7. Инвестиционни имоти (продължение)

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

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	Интервал
Инвестиционен имот	Метод на пазарните сравнения	Коригиращ коефициент за риск, свързан със собствеността на имота Коригиращ коефициент за състоянието на обекта Коригиращ коефициент за типа на сделката	-10% - +5% 0% - +5% -20% - 0%

Справедливата стойност на имота е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните аналози. При оценката са използвани три сравними имота, като средната пазарна стойност на квадратен метър е изчислена в размер на 766 евро. Цените са коригирани съобразно местоположението, типа на сделката, риска, свързан със собствеността, размера и състоянието на оценяваните имоти.

Значителни увеличения/ намаления в коригиращите коефициенти, приложени към пазарните аналози биха довели до съществено по-ниска/ висока справедлива стойност на инвестиционните имоти, изчислена съгласно метода на пазарните сравнения.

Оценката на справедливите стойности е направена с ефективна дата 31 декември 2019 г. за годината приключваща на 31.12.2019 (2018: 01 май 2019 г.).

8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2019 г. и 2018 г. са:

В хиляди лева	2019	2018
Разход за текущ данък върху доходите	-	-
Отсрочен данък, свързан с възникването и обратното проявление на временни разлики	-	-
Разход за данък върху доходите, отчетен в печалбата или загубата за периода	-	-

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2019 г. е 10% (2018 г.: 10%). През 2019 г. приложимата данъчна ставка остава непроменена.

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г., е представено по-долу:

В хиляди лева	2019	2018
Счетоводна загуба преди данъци	(125)	(136)
Приход от данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2019 г. (2018 г.: 10%)	13	14
Данъчни загуби, върху които не е признат отсрочен данъчен актив	(13)	(14)
Приход за данък върху доходите	-	-

Към 31.12.2018 г. и към 31.12.2019 г. Дружеството не отчита отсрочени данъци.

8. Данък върху доходите (продължение)

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Дружеството е реализирало данъчни загуби както следва:

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	2019	2018
<i>В хиляди лева</i>			
2019 г.	от 2020 г. до 2024 г.	125	-
2018 г.	от 2019 г. до 2023 г.	136	136
2017 г.	от 2018 г. до 2022 г.	57	57
Обща сума на данъчните загуби, подлежащи на пренасяне		318	193
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		32	19

Данъчните загуби могат да бъдат пренасяни и приспадани от бъдещи облагаеми печалби на Дружеството. Съгласно приложимото данъчно законодателство в България, периодът за пренасяне и приспадане на данъчните загуби е пет години.

9. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
Наличности по банкови сметки	6,928	25
Общо пари и парични еквиваленти	6,928	25

10. Капитал и резерви

Към 31 декември 2019 година капиталът на Дружеството е на стойност 5 хил. лева, разпределен в 50 дяла, като всеки дял е с номинал 100 лева. Капиталът е изцяло внесен от едноличния собственик. Всички дялове са равнопоставени по отношение на остатъчните активи. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Райфайзен Пропърти Мениджмънт Гмбх, Австрия.

Дружествения капитал е 100% собственост на Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГМБХ.

11. Лихвени кредити и заеми от свързани лица

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. Допълнителна информация за сделки на Дружеството със свързани лица е представена в бел. 17.

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2019	31 декември 2018
Заеми от банки		
Заем отпуснат от Райфайзен Банк България ЕАД	3,721	3,453
	3,721	3,453
Текуща част от банкови заеми	3,721	3,453

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

11. Лихвени кредити и заеми от свързани лица (продължение)

За финансирането на покупката на 18% от недвижим имот - югоизточната реална част от поземлен имот номер 83 (осемдесет и три), а именно квартал 2 (две) по плана на град София, местност „НПЗ – Хладилника – Витоша“ („Имота“), Дружеството получава заем отпуснат от Райфайзенбанк България ЕАД. Сключен е договор за инвестиционен банков кредит на 21.07.2018 г. между Райфайзенбанк България ЕАД и Експо Форест 1 ЕООД, Експо Форест 2 ЕООД, Експо Форест 3 ЕООД и Експо Форест 4 ЕООД, като собственици на идеални части от горе-цитирания поземлен имот. Стойността на банковия заем е до 10,000 хил. евро. Срокът на договора за погасяване на главницата по инвестиционния кредит е 25.07.2019 г. На 07.05.2019 г. има сключен анекс към договора за заем, с който е удължен срока до 31.07.2020 г. Сума в размер до 7,000 хил. лева е използвана от кредитополучателите за частично изплащане на цялата покупна цена за придобиване на Имота. Сума в размер до 3,000 хил. евро ще бъде използвана, както следва: сума в размер до 500 хил. евро е използвана за частично изплащане на цялата покупна цена за придобиване на Имота и оставащата сума до 3,000 хил. евро ще бъде използвана за финансиране на разходи, свързани с придобиването на Имота. Размерът на лихвата е едномесечен EURIBOR + 2.7%, но във всички случаи минимум 2.7%, приложим за срока до одобряването на нов подробен устройствен план за Имота, а след това - едномесечен EURIBOR + 2.3%, но във всички случаи минимум 2.3%, приложим за срока след одобряването на нов подробен устройствен план за Имота.

Към 31 декември 2019 г. неусвоената сума по кредита към четирите дружества общо е в размер на 1,100 хил. лв.

Обезпечения по договор за заем:

Учредена ипотека на поземлен имот

Кредитополучателите по договора за заем учредяват ипотека в полза на Райфайзенбанк България ЕАД върху недвижим имот - югоизточната реална част от поземлен имот номер 83 (осемдесет и три), а именно квартал 2 (две) по плана на град София, местност „НПЗ – Хладилника – Витоша“. Договорната ипотека обезпечава вземанията на „Райфайзенбанк България“ ЕАД по кредита за сума до 7 000 хил. евро. увеличена с лихва, наказателна лихва, такси и разноски.

Учредяване на ипотека на недвижим имот

Кредитополучателите по договор за заем учредяват ипотека в полза на Райфайзенбанк България ЕАД („Банката“) върху недвижим имот сграда в гр. София, ул. Гогол 20 със застроена площ 572 кв.м., представляваща банкова сграда, въведена в експлоатация с Разрешение за ползване 2286 / 05.05.1998 г., ведно с поземления имот, върху който е построена сградата, собственост на солидарния длъжник по цитирания договор за заем Про Инвест Да Винчи ЕООД.

Договор за залог на дялове

Сключен е договор на 08.08.2018 г. с Райфайзенбанк България ЕАД за обезпечаване на вземанията по сключения на 21.07.2018 г. договор за заем. Залогът по него са притежаваните дружествени дялове от капитала на Дружеството, ведно с произтичащите от дяловете имуществени и неимуществени права, а именно 50 дяла, всеки един с номинална стойност по 100 лева или на обща стойност от 5 хил. лева, представляващи 100% от капитала на Дружеството.

Договор за залог на настоящи и бъдещи вземания

Кредитополучателите учредяват особен залог върху всички свои настоящи и бъдещи вземания към Райфайзенбанк България ЕООД за наличностите по свои настоящи и бъдещи разплащателни сметки в Банката, както и такива, произтичащи от Споразумение за лизинг, сключено между Солидарния длъжник „Про Инвест Да Винчи (България)“ ЕООД и Райфайзенбанк България ЕООД.

В хиляди лева

	31 декември 2019	31 декември 2018
Заеми от свързани лица		
Заем отпуснат от Райфайзен Пропърти Мениджмънт Гмбх	1,552	-
Задължения за лихви Райфайзен Пропърти Мениджмънт Гмбх	4	-
	1,556	-
Текуща част от заеми от свързани лица	1,556	-

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

11. Лихвени кредити и заеми от свързани лица (продължение)

Едноличния собственик на капитала на Експо Форест 1 ЕООД с протокол от дата 25.06.2019 взима решение да предостави краткосрочен паричен заем на дъщерното си дружество в размер на максимална сума 2,351 хил. евро. Заемът е отпуснат за покриване на текущите нужди на дружеството. Размерът на лихвата е тримесечен EURIBOR + 1.25%, Срокът на договора за погасяване на главницата по предоставения кредит е 31.07.2020 г. Към 31.12.2019 г. размера на усвоената част от кредита е на стойност 794 хил. евро и начислени лихви към същия период 2 хил. евро.

12. Получени допълнителни вноски в капитала

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2019	31 декември 2018
<i>Получени допълнителни вноски в капитала</i>		
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ	8,479	1,614
	8,479	1,614
Текуща част на вноски	-	-

На 14 юли 2018 г. въз основа на Решение на едноличния собственик на капитала на Експо Форест 1 ЕООД от 14 юли 2018 г., едноличният собственик на капитала Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ предоставя на Дружеството допълнителна парична вноска, която подлежи на връщане, съгласно разпоредбите на чл. 134 ал. 1 от ТЗ в размер на 1,614 хил. лева с 0 /нула/ процента лихва. Срокът за погасяване на задължението към едноличния собственик на капитала е не по-късно от 30 /тридесет/ месеца от датата на предоставяне на средствата. С решение от 13 ноември 2019г. „Райфайзен Пропърти Мениджмънт“ ГмбХ е удължило до 31 декември 2020г. срока за връщане на допълнителната парична вноска, предоставена на „Експо Форест 1“ ЕООД съгласно решението 14 юли 2017г. С решение от 10 декември 2019г. „Райфайзен Пропърти Мениджмънт“ ГмбХ, при условията на решенията от 14 юли 2017г. и 13 ноември 2019г., е увеличило размера на предоставената допълнителна парична вноска с 6,865 хил. лева, с което размерът на допълнителната парична вноска е увеличен до 8,479 хил. лева. Допълнителната парична вноска е предоставена за покриване на временна необходимост от парични средства и отговаря на критериите за признаване на финансов пасив.

13. Търговски задължения

<i>В хиляди лева</i>	2019	2018
Задължения към доставчици	48	180
	48	180

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск, свързан с търговски и други задължения, е оповестена в бележка 14.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

14. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Преглед

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

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

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Управителят на Дружеството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти и процедури за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

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

Експозиция към кредитен риск

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

	Балансова стойност	
	2019	2018
Търговски вземания	-	-
Наличности по банкови сметки	6,928	25
	6,928	25

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, винаги да има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да понесе неприемливи загуби или да навреди на репутацията.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

14. Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

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

31 декември 2019 г.

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Недеривативни финансови задължения							
Заеми към банки	(3,721)	(3,771)	(50)	(3,721)			
Заеми към свързани лица	(1,552)	(1,552)	(1,552)				
Задължения за лихви, св.лица	(4)	(4)	(4)				
Допълнителна парична вноска	(8,479)	(8,479)			(8,479)		
Търговски и други задължения	(48)	(48)	(48)	-	-	-	-
	(13,804)	(13,854)	(1,654)	(3,721)	(8,479)	-	-

31 декември 2018

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Недеривативни финансови задължения							
Заеми към банки	(3,453)	(3,506)	(46)	(3,460)			
Допълнителна парична вноска	(1,614)	(1,614)			(1,614)		
Търговски и други задължения	(180)	(180)	(180)	-	-	-	-
	(5,247)	(5,300)	(226)	(3,460)	(1,614)	-	-

Стойностите в горепосочената таблица, представяща матуритетен анализ на финансовите пасиви на дружеството към 31 декември 2019 г. не включват очакваните плащания на лихви.

Пазарен риск

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като всички сделки са деноминирани в български лева или (EUR). От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

14. Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти.

Дружеството е изложено на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент.

Заемът в EUR от Райфайзен Банк Интернешънъл АГ се олихвява с 1-месечен EURIBOR, плюс надбавка 2,7 % и заемът от Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГМБХ се олихвява с 3-месечен EURIBOR, плюс надбавка 1,25%.

Профил

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

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2019	31 декември 2018
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи	6,928	25
Финансови пасиви	-	-
	6,928	25
Инструменти с променлива лихва		
Финансови пасиви	(5,277)	(3,453)
	(5,277)	(3,453)

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта (1%) в лихвените нива към отчетната дата би увеличила/(намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът е направен на същата база към 31 декември 2018 г.

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
31 декември 2019		
Инструменти с променлива лихва	(5)	5
Чувствителност на паричните потоци	(5)	5

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
31 декември 2018		
Инструменти с променлива лихва	(3)	3
Чувствителност на паричните потоци	(3)	3

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

14. Финансови инструменти (продължение)

Управление на капитала

Политиката на Ръководството на Дружеството е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е в позиция с нетна стойност на пасивите в отрицателен размер на 313 хил. лв. (31 декември 2018: 188 хил. лв.).

Ръководството е анализирано способността на Дружеството да продължи дейността си в бъдеще и е предприело следните основни мерки за подобряване на финансовото му състояние: „ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД е получило официално писмо за подкрепа от Райфайзен Пропърти Мениджмънт Гмбх, Австрия, в което компанията майка потвърждава, че няма да изиска предоставената допълнителна капиталова вноска и Групата няма да изиска предоставеното финансиране под формата на лихвоносен заем в рамките на следващите 12 месеца. Освен това, през май 2019 г. е удължен срока на заема, получен от свързано лице, до 2020 г.

През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

Справедливи стойности

Дружеството не е страна по финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност към 31 декември 2019 г. Посочената по-долу информация за справедливи стойности е представена единствено за целите на оповестяването.

Таблицата по-долу съпоставя отчетната стойност на финансовите инструменти на Дружеството спрямо тяхната справедлива стойност:

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	6,928	25	6,928	25
Финансови пасиви				
Търговски задължения	48	180	48	180
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	5,277	3,453	5,277	3,453
Допълнителна вноска в капитала	8,479	1,614	8,479	1,614

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в принудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Парични средства и парични еквиваленти и търговски задължения – поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти, тяхната справедлива стойност се доближава до съответната отчетна стойност;
- Справедливата стойност на допълнителната капиталова вноска се доближава до балансовата стойност;
- Справедливата стойност на заемите, предоставени от свързани лица се доближава до тяхната балансова стойност.

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

15. Ангажименти за придобиване на имоти, машини и съоръжения

Към 31 декември 2019 г. Дружеството няма поети ангажименти към трети лица за придобиване на дълготрайни активи.

16. Условни задължения

Към 31 декември 2019 г. няма съдебни дела, заведени срещу Дружеството или други условни задължения.

17. Свързани лица

Крайна компания-майка

Към 31 декември 2019 г. и към 31 декември 2018 г. крайната компания-майка на Дружеството е РАЙФАЙЗЕН БАНК ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АГ, Австрия.

Предприятия с контролно участие в Дружеството

100% от капитала на „ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД се притежава от РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, Австрия.

Други свързани лица

- Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГМБХ, Австрия
- Про Инвест Да Винчи /България/ ЕООД
- Райфайзенбанк България ЕАД
- Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия
- Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД, България
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД
- Експо Форест 2 ЕООД, България
- Експо Форест 3 ЕООД, България
- Експо Форест 4 ЕООД, България

Посочените по-горе дружества и „ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД са свързани лица, тъй като са под общия контрол на РАЙФАЙЗЕН БАНК ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АГ, Австрия.

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	Стойност на покупките за годината приключила на 31 декември 2019 г.	Стойност на покупките за годината приключила на 31 декември 2018 г.	Крайни салда (задължения) към 31 декември	
			2019	2018
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГМБХ	(240)	(114)	0	(114)
Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД	(35)	(35)	(43)	(56)
			<u>(43)</u>	<u>(170)</u>

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

17. Свързани лица (продължение)

Получена допълнителна капиталова вноска

На 14 юли 2018 г. въз основа на Решение на едноличния собственик на капитала на Експо Форест 1 ЕООД от 14 юли 2018 г., едноличният собственик на капитала Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ предоставя на Дружеството допълнителна парична вноска, която подлежи на връщане, съгласно разпоредбите на чл. 134 ал. 1 от ТЗ в размер на 1,614 хил. лева с 0 /нула/ процента лихва. Срокът за погасяване на задължението към едноличния собственик на капитала е не по-късно от 30 /тридесет/ месеца от датата на предоставяне на средствата. С решение от 13 ноември 2019г. „Райфайзен Пропърти Мениджмънт“ ГмбХ е удължило до 31 декември 2020г. срока за връщане на допълнителната парична вноска, предоставена на „Експо Форест 1“ ЕООД съгласно решението 14 юли 2017г. С решение от 10 декември 2019г. „Райфайзен Пропърти Мениджмънт“ ГмбХ, при условията на решенията от 14 юли 2017г. и 13 ноември 2019г., е увеличило размера на предоставената допълнителна парична вноска с 6,865,437.73 лева, с което размерът на допълнителната парична вноска е увеличен до 8,479,232.18 лева. Допълнителната парична вноска е предоставена за покриване на временна необходимост от парични средства и отговаря на критериите за признаване на финансов пасив.

Получени лихвоносни кредити и заеми от свързани лица

Дружеството е получило инвестиционен банков кредит на 21.07.2018 г. съгласно договор, сключен между Райфайзенбанк България ЕАД и Експо Форест 1 ЕООД, Експо Форест 2 ЕООД, Експо Форест 3 ЕООД и Експо Форест 4 ЕООД. Стойността на банковия заем е до 10,000 хил. евро. Срокът на договора за погасяване на главницата по инвестиционния кредит е 25.07.2019 г. На 07.05.2019 г. има сключен анекс към договора за заем, с който е удължен срока до 31.07.2020 г. Повече информация относно получения заем е оповестена в бел. 11.

Едноличния собственик на капитала на Експо Форест 1 ЕООД с протокол от дата 25.06.2019 г. взема решение да предостави краткосрочен паричен заем на дъщерното си дружество в размер на максимална сума 2351 хил. евро. Заемът е отпуснат за покриване на текущите нужди на дружеството. Размерът на лихвата е тримесечен EURIBOR + 1.25%, Срокът на договора за погасяване на главницата по предоставения кредит е 31.07.2020 г. Към 31.12.2019 г. размера на усвоената част от кредита е на стойност 794 хил. евро и начислени лихви към същия период 2 хил. евро.

	01 януари 2019 г.	Входящи парични потоци	Начисления по метода на ефективния лихвен процент (капитализирани)	Изплатени лихви	31 декември 2019 г.
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Лихвоносни кредити и заеми от свързани лица					
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГМБХ	-	1,553	4	-	1,557
Райфайзенбанк България ЕАД	3,453	267	100	(100)	3,721

„ЕКСПО ФОРЕСТ 1“ ЕООД

Пояснителни бележки за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

17. Свързани лица (продължение)

	01 януари 2018 г.	Входящи парични потоци	Начисления по метода на ефективния лихвен процент (капитализирани)	Изплатени лихви	31 декември 2018 г.
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Лихвоносни кредити и заеми от свързани лица					
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГМБХ	-	-	-	-	-
Райфайзенбанк България ЕАД	3,006	447	87	(87)	3,453

Условия на сделките със свързани лица

Покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За търговските задължения към свързани лица не са предоставени гаранции.

Възнаграждение на основния ръководен персонал:

Ръководният персонал на Дружеството не получава възнаграждение.

18. Събития след датата на отчетния период

Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020 и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Към датата на изготвяне на отчета в Дружеството няма регистрирани случаи на заразени от COVID-19 служители. Няма прекратени доставки на услуги и материали, необходими за обезпечаване на дейността на Дружеството на този етап. Ръководството предприема всички препоръчани мерки за ограничаване разпространението на заразата включително чрез информиране на служителите за изпълнение на определени мерки, осигуряване на защитни предпазни средства и дезинфектанти, ограничаване на пътуванията, ограничаване достъпа на външни лица, промотиране на работата от вкъщи.

Ръководството смята разпространението на заразата за некоригиращо събитие, настъпило след датата на баланса. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички възможни стъпки да намали възможни последствията

Към датата на одобрение на финансовите отчети няма други събития след датата на отчетния период, които би следвало да бъдат отразени в този финансов отчет.