

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
Счетоводен баланс	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Приложения към годишния финансов отчет	7 - 34

ХЕЛИОС - 08 ЕООД, ЕИК 200 388 633
 ГР. СОФИЯ, БУЛ. Н. ВАПЦАРОВ 53, ОФИС СГР. ЧАЛЪНДЖЪР, ЕТ.3
 СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	8,189	8,624
Разсрочени разходи		25	39
Отсрочен данъчен актив	9	3	12
		<u>8,217</u>	<u>8,675</u>
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	22	36
Парични средства и еквиваленти	8	1,860	1,355
		<u>1,882</u>	<u>1,391</u>
Общо активи		<u>10,099</u>	<u>10,066</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	746	746
Натрупани загуби		(3,655)	(4,155)
		<u>(2,909)</u>	<u>(3,409)</u>
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Заеми от банки	11	4,698	-
		<u>4,698</u>	<u>-</u>
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	12	44	44
Задължения по корпоративен данък върху дохода		9	5
Заеми от банки	11	705	6,032
Заеми от свързани лица	11	7,552	7,394
		<u>8,310</u>	<u>13,475</u>
Общо пасиви		<u>13,008</u>	<u>13,475</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>10,099</u>	<u>10,066</u>

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Живков Ризов, Управител

Алексис Корлацкиев, Управител
 15.02.2020 г.

Антон Живков Ризов
 „Радио 4711 Инк“ ЕООД
 Съставител

15.02.2020 г.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД, ЕИК 200 388 633
ГР. СОФИЯ, БУЛ. Н. ВАПЦАРОВ 53, ОФИС СГР. ЧАЛЪНДЖЪР, ЕТ.3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	2019 г.	2018 г.
Приходи		1,629	1,629
Други приходи		33	21
		<u>1,662</u>	<u>1,650</u>
Разходи за дейността за инвестиционни имоти, генериращи доходи от наеми	14	(589)	(583)
Брутна печалба		<u>1,073</u>	<u>1,067</u>
Административни разходи	14	(40)	(39)
Печалба/(загуба) от дейността		<u>1,033</u>	<u>1,028</u>
Финансови разходи	15	(477)	(547)
Печалба/загуба преди данъчно облагане		<u>556</u>	<u>481</u>
Данък върху дохода	16	(56)	(51)
Печалба/загуба за годината		<u>500</u>	<u>430</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		<u>500</u>	<u>430</u>

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Живков Ризов, Управител

Алексис Йорданидис, Управител
15.02.2020 г.

Антон Живков Ризов
„Рацио 4711 Инк“ ЕООД
Съставител

15.02.2020 г.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД, ЕИК 200 388 633

ГР. СОФИЯ, БУЛ. П. ВАПЦАРОВ 53, ОФИС СГР. ЧАЛЪНДЖЪР, ЕТ.3

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(вещки суми са в хил. лв.)

	Прил.	Основен капитал	Нагрупани загуби	Общо
Салдо на 1 януари 2018 г.	10	746	(4,585)	(3,839)
Всеохватен доход				
Печалба/Загуба за годината		-	430	430
Друг всеохватен доход		-	-	-
Общо всеохватен доход за годината		-	430	430
Салдо на 31 декември 2018 г.	10	746	(4,155)	(3,409)
Салдо на 1 януари 2019 г.				
Всеохватен доход				
Печалба за годината		-	500	500
Друг всеохватен доход		-	-	-
Общо всеохватен доход за годината		-	-	-
Салдо на 31 декември 2019 г.	10	746	(3,655)	(2,909)

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Жирков Ризов, Управител

Александра Пърданидиев, Управител

15.02.2020 г.

Антон Жирков Ризов
„Радио 4774 Инк“ ЕООД
Съставител

15.02.2020 г.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД, ЕИК 200 388 633
ГР. СОФИЯ, БУЛ. Н. ВАПЦАРОВ 53, ОФИС СГР. ЧАЛЪНДЖЪР, ЕТ.3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	2019 г.	2018 г.
Паричен поток от дейността			
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане		556	481
Разходи за амортизация	5	435	435
Разходи за лихви	15	477	547
Приходи от лихви	15	-	-
Намаление/(увеличение) на вземанията		28	331
(Увеличение)/намаление на задълженията		3	6
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	5	-	(2)
Парични средства генерирани от дейността		1,499	1,798
Получени лихви		-	-
Получени данъци		-	-
Платени данъци		(43)	(29)
Нетни парични потоци от дейността		1,456	1,769
Парични потоци от финансова дейност			
Погасени заеми	11,20	(732)	(761)
Платени лихви		(219)	(497)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(951)	(1,258)
Нетно увеличение на парични средства и парични еквиваленти		505	511
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		1,355	844
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	8	1,860	1,355

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Живков Ризов, Управител

Алексис Йорданидис, Управител
15.02.2020 г.

Антон Живков Ризов
„Рацио 4711 Инк“ ЕООД
Съставител

15.02.2020 г.

1 Обща информация

Хелиос - 08 ЕООД (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, чиито дялове не се търгуват публично. Дружеството е учредено през 2008 г. и основната му дейност е свързана с управление на недвижими имоти. Дружеството е учредено в Република България, с адрес на регистрация и адрес на управление:

Бул. „Н. Й. Вапцаров“ № 53, ет. 3
Район Лозенец
София, България

2 Счетоводна политика

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години освен ако изрично не е упоменато друго:

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

(i) Съответствие с МСФО

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

(ii) Принцип на историческата цена

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, с изключение на следните случаи:

- финансови активи на разположение за продажба, финансови активи и пасиви (включително деривативни инструменти), определени класове имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти – отчитани по справедлива стойност;
- активи на разположение за продажба – отчитани по справедлива стойност, намалена с разходите за продажба и
- пенсионни планове с дефинирани доходи – отчитани по справедлива стойност.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи оперативното си съществуване в обозримо бъдеще.

Дружеството генерира печалба през през 2019 г. в размер на 500 хил.лв. и през 2018 г. (430 хил.лв.). Към 31 декември 2019 г. текущите му задължения надхвърлят текущите му активи с 6,428 хил.лв. (към 31 декември 2018 г. текущите задължения надхвърлят текущите активи с 17,084 хил.лв.) Като се изключи ефектът на заемите от свързани лица, към 31 декември 2019 г. текущите му активи надхвърлят текущите му задължения с 1,124 хил.лв. (към 31 декември 2018 г. текущите му задължения надхвърлят текущите му активи с 4,690 хил.лв.), което показва, че Дружеството е зависимо през следващите 12 месеца от подкрепата на собствениците си.

Дружеството е получило писмо за подкрепа от Блухаус Аксепън Пропърти III S.a.r.l., Люксембург, междинна компания-майка, с което собствениците на Дружеството потвърждават, че те ще осигуряват финансиране и пълна подкрепа на Дружеството, за да продължи дейността си поне до 31 декември 2020 г.

Собствениците на Дружеството потвърдиха, че те ще запазят участието си в Дружеството и че е тяхна текуща политика да осигурят възможност на „Хелиос - 08“ ЕООД да посреща текущите си задължения, както и тези, свързани с капиталовите инвестиции, когато те са дължими. Собствениците на Дружеството също така потвърдиха, че е тяхна текуща политика да осигурят подкрепа на „Хелиос - 08“ ЕООД, така че да разполага с необходимите средства и да посреща текущите си задължения, когато те са дължими. Ако собствениците откажат финансовата подкрепа и принципа на действащото предприятие стане неприложим, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност. Стойностите могат да се различават значително спрямо тези представени в този финансов отчет изготвен на базата на действащото предприятие.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(а) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2019 г.:

МСФО 16 „Лизинг“ (издаден на 13 януари 2016 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

КРМСФО 23 "Несигурност относно третирането на данъците върху доходите" (издаден на 7 юни 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Функции за предплащане с отрицателно обезщетение - Изменения на МСФО 9 (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Дългосрочни интереси в асоциирани и съвместни предприятия - Изменения на МСС 28 (издаден на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Годишни подобрения на цикъла на МСФО 2015-2017 - изменения на МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23 (издадени на 12 декември 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Изменение на плана, ограничаване или уреждане - Изменения на МСС 19 (издаден на 7 февруари 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Ефектът на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството

Дружеството реши да приложи опростения преходен подход от 1 януари 2019 г. и няма да преизчислява сравнителните данни за година преди първоначалното признаване. Всички права на ползване ще се измерват в размер на вземанията за лизинг (коригирани за всички предплатени или начислени разходи за лизинг). Ефектът от приемането се счита за несъществен, поради което към 1 януари 2019 г. не са предприети корекции в балансите.

Дружеството не е лизингополучател по нито един от активните договори, поради което към 31 декември 2019 г. не се признават права на използване на активи и задължения за лизинг.

Всички останали промени на приетите стандарти, изброени по-горе, не оказват влияние върху сумите, признати в предходни периоди и не се очаква да имат значително влияние върху текущите или бъдещите периоди.

(б) Нови стандарти и тълкувания, които все още не са приети от Дружеството

Публикувани са някои нови счетоводни стандарти и тълкувания, които не са задължителни за отчетния период към 31 декември 2019 г. и не са били предварително приети от Дружеството. Оценката на компанията за въздействието на тези нови стандарти и тълкувания е дадена по-долу.

Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(б) Нови стандарти и тълкувания, които все още не са приети от Дружеството (продължение)

Определение на съществеността - Изменения на МСС 1 и МСС 8 (издадени на 31 октомври 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително влияние върху Дружеството през текущия или бъдещия отчетен период, както и в предвидимите бъдещи сделки.

(в) Нови стандарти, разяснения и изменения още не приети от ЕС

МСФО 14 „Регулаторни разсрочени сметки“ (издаден на 30 януари 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.)

Продажба или принос на активи между инвеститор и асоциираното му или съвместно предприятие - Изменения на МСФО 10 и МСС 28 (издадени на 11 септември 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след дата, определена от СМСС)

МСФО 17 „Застрахователни договори“ (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Определение на бизнес - Изменения на МСФО 3 (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.)

Реформа на лихвения процент - Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (издадени на 26 септември 2019 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(1) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Функционална валута на Дружеството и валута на представяне е българският лев. Финансовият отчет е представен в български лева. Курсът на лева е фиксиран към курса на еврото от 1 януари 1999 г. в съответствие с изискванията на Валутния Борд. Българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

(2) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, основно съставени от земи и сгради, се държат по-скоро за увеличаване на стойността на капитала и не се използват за основната дейност на Дружеството.

Инвестиционните имоти са представени по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Земята не се амортизира. Амортизацията на сградите се калкулира, използвайки линеен метод на амортизация, за да разпределят разходите по остатъчните им стойности на техните приблизителни оценки за полезен живот от 25 години.

Балансовите стойности на активите и техните полезни животи се преглеждат и коригират към датата на баланса.

Балансовата стойност на активите се редуцира до тяхната възстановима стойност, когато първата надвишава възстановимата стойност.

Справедлива стойност е сумата, за която един инвестиционен имот може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар. В случай че липсва информация за текущите цени на активен пазар Дружеството взема предвид информация от различни източници, в т.ч.:

- а) текущите цени на активен пазар на имоти с различен характер, условия или местоположение, преобразувани с цел да отразят тези разлики
- б) актуалните цени на подобен имот на по-малко активен пазар, преобразувани с цел да отразяват промените в икономическите условия, появили се след датата на транзакцията
- в) прогнозите за дисконтирания паричен поток, основаващи се на надеждни оценки на бъдещите парични потоци, подкрепени от условията на съществуващ лизинг и други договори и (където е приложимо) от външно доказателство, като например текущите парични наеми за същите имоти, намиращи се на същото място и условия, и използвайки дисконтиран процент, който отразява текущите пазарни оценки на неопределеността в сумата и времето на паричните потоци.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4 Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот, например търговска репутация, не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, в подкрепа на това, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на актива надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност на актива, намалена с разходите за продажбата, и стойността в употреба. За целите на преценката за обезценка, активите се групират на възможно най-ниското ниво, за което има отделни разграничими парични потоци (единици, генериращи парични потоци).

2.5 Финансови инструменти

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 заменя разпоредбите на МСС 39, които се отнасят до признаването, класифицирането и оценката на финансови активи и финансови пасиви, отписване на финансови инструменти, обезценка на финансови активи и отчитане на хеджиране.

Дружеството е приело МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2019 г., което е довело до промени в счетоводната политика. В съответствие с разпоредбите за преход в МСФО 9, дружеството е възприело новите правила, използвайки модифицирания ретроспективен подход.

Това означава, че всяко кумулативно въздействие на осигуряването следва да бъде признато в неразпределената печалба от 1 януари 2018 г. без преизчисляване на сравнителните данни за финансовата 2018 година. Приемането на новия стандарт не е оказало влияние върху финансовите отчети и не е довело до корекции на сумите, признати при отваряне на неразпределената печалба към 1 януари 2019 година.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.5 Финансови инструменти (продължение)

Финансови активи

(i) Класификация

От 1 януари 2018 г. дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории:

- тези, които се оценяват впоследствие по справедлива стойност (чрез ДВД или чрез печалба или загуба), и
- тези, които се оценяват по амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и договорните условия на паричните потоци.

За активи, оценявани по справедлива стойност, печалбите и загубите или ще бъдат записани в печалбата или загубата, или ДВД. За инвестиции в капиталови инструменти, които не се държат за търгуване, това ще зависи от това дали дружеството е направило неотменимо избиране по време на първоначалното признаване за отчитане на капиталовата инвестиция по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход (ССДВД).

Дружеството рекласифицира дългови инвестиции, когато и само когато се променя бизнес моделът за управление на тези активи.

(ii) Признаване и отписване

Редовните покупки и продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване - датата, на която дружеството се ангажира да закупи или продаде актива. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило по същество всички рискове и ползи от собствеността.

(iii) Измерване

При първоначално признаване, дружеството оценява финансов актив по справедливата му стойност плюс, в случай на финансов актив не по справедлива стойност чрез печалба или загуба (ССПЗ), разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването на финансовия актив. Транзакционните разходи на финансовите активи, отчетени по ССПЗ, се отразяват в печалбата или загубата.

Финансовите активи с внедрени деривативи се разглеждат в тяхната цялост при определяне дали техните парични потоци са единствено изплащане на главница и лихви.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.5 Финансови инструменти (продължение)

Финансови активи (продължение)

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дългови инструменти зависи от бизнес модела на дружеството за управление на актива и характеристиките на паричните потоци на актива. Има три категории за оценка, в които дружеството класифицира дълговите си инструменти:

- **Амортизирана стойност:** Активи, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главница и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи, като се използва метода на ефективния лихвен процент. Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби / (загуби) заедно с печалбите и загубите от валутните курсове. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.
- **ССДВД:** Активи, които се държат за събиране на договорни парични потоци и за продажба на финансови активи, където паричните потоци на активите представляват единствено плащания на главница и лихви, се оценяват на ССДВД. Движенията на балансовата стойност се вземат чрез ОКП, с изключение на признаването на печалби или загуби от обезценка, приходи от лихви и печалби и загуби от валутни курсове, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансовият актив е отписан, кумулативната печалба или загуба, призната преди това в ОКП, се прекласифицира от собствен капитал към печалба или загуба и се признава в други печалби / (загуби). Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи, като се използва метода на ефективния лихвен процент. Валутните печалби и загуби се представят в други печалби / (загуби), а разходите за обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.
- **ССПЗ:** Активи, които не отговарят на критериите за амортизирана стойност или ССДВД се измерват по ССПЗ. Печалба или загуба от дългова инвестиция, която впоследствие се оценява по ССПЗ, се признава в печалбата или загубата и се представя нетно в рамките на други печалби / (загуби) в периода, в който възниква.

Капиталови инструменти

Впоследствие дружеството измерва всички капиталови инвестиции по справедлива стойност. Когато ръководството на дружеството е избрало да представи печалби и загуби от справедливата стойност на капиталови инвестиции в ДВД, няма последваща прекласификация на печалбите и загубите от справедливата стойност в печалбата или загубата след отписването на инвестицията. Дивидентите от такива инвестиции продължават да се признават в печалбата или загубата като други приходи, когато се установи правото на дружеството да получава плащания.

Промените в справедливата стойност на финансовите активи на ССПЗ се признават в други печалби / (загуби) в отчета за печалбата или загубата, както е приложимо. Загубите от обезценка (и възстановяването на загуби от обезценка) на капиталови инвестиции, оценявани по ССДВД, не се отчитат отделно от другите промени в справедливата стойност.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.5 Финансови инструменти (продължение)

Финансови активи (продължение)

(iv) Оценка

От 1 януари 2018 г. дружеството оценява на базата на прогнозиране очакваните кредитни загуби, свързани с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност, и ССДВД. Използваната методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск.

За търговски вземания, дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква очакваните загуби през целия живот да бъдат признати от първоначалното признаване на вземанията, вж. прил.7 за по-вече подробности.

Докато паричните средства и паричните еквиваленти също са предмет на изискванията за обезценка на МСФО 9, идентифицираната загуба от обезценка е несъществена.

2.6 Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за извършени услуги в обичайния ход на дейността. Ако събирането се очаква за една година или по-малко, те се класифицират като текущи активи. Ако не, те се представят като дълготрайни активи. Търговските и други вземания се оценяват по амортизирана стойност съгласно МСФО 9 минус провизия за очаквани кредитни загуби. От 1 януари 2019 г. дружеството оценява на базата на прогнозиране очакваните кредитни загуби, свързани с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност, и ССДВД. Използваната методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск. За търговски вземания, дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква очакваните загуби през целия живот да бъдат признати от първоначалното признаване на вземанията, вж. приложение 7 за повече подробности.

2.7 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити и банкови овърдрафти. Паричните средства и паричните еквиваленти се отчитат по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективния лихвен процент.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити, други високо ликвидни текущи инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, както и банкови овърдрафти. В счетоводния баланс овърдрафтите се включват като текущо задължение в категорията на текущите заеми.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.8 Основен капитал

Дяловете са класифицирани като основен капитал. Разходите по издаване на нови дялове или опции се показват като намаление на собствения капитал, нетно от данъци, от постъпленията.

2.9 Търговски задължения

Търговските задължения са задължения за изплащане на стоки или услуги, получени от доставчици в обичайния ход на дейността. Задълженията се класифицират като текущи, в случай че са дължими в рамките на една година или по-малко (или в рамките на нормалния цикъл на дейността, ако той е по-дълъг). В обратния случай те се отчитат като нетекущи задължения. Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в следствие по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

2.10 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В следствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между получените плащания (компенсиращи с разходите по извършването на транзакциите) и изкупната стойност на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Компанията има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.11 Деривативни финансови инструменти

Деривативните финансови активи и пасиви се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата съгласно МСФО 9. Всички деривативи в обхвата на МСФО 9, включително тези, свързани с нскотиращи капиталови инвестиции, се оценяват по справедлива стойност. Промените в стойността се признават в печалбата или загубата, освен ако предприятието не е избрало да прилага счетоводно отчитане на хеджирането, като определи деривативния инструмент като хеджиращ инструмент в подходяща хеджираща връзка. Дружеството не прилага счетоводно отчитане на хеджирането в съответствие с МСФО 9.

Към 31 декември 2019 г. дружеството не е контрагент по никакви деривативни договори.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.12 Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци.

Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила или предстоящи да влязат в сила към датата на баланса.

Отсрочените данъци върху печалбата са определени, като се прилага методът на задълженията, на база на временните разлики произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности във финансовия отчет. Отсрочени данъци обаче не се признават, ако произлизат от първоначалното признаване на актив или пасив в сделка различна от бизнес комбинация и която на датата на сделката не се отразява нито на счетоводната, нито на облагаемата печалба или загуба.

Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и нормативна уредба, които са в сила или по същество въведени в сила към датата на баланса и се очаква да бъдат приложени, когато отсрочените данъчни активи или отсрочените данъчни пасиви се проявят с обратна сила.

Отсрочени данъчни активи се признават само до размера, до който е вероятно да са на лице облагаеми печалби в бъдеще, които да позволяват данъчните временни разлики да бъдат използвани.

2.13 Провизии

Провизии се признават, когато възникне настоящо съдебно или конструктивно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития; когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целият клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

2.14 Признаване на приходи

Приходите включват приходи от наем и приходи от предоставени услуги, свързани с инвестиционните имоти.

Приходите от наеми от оперативен лизинг се признават на линейния метод за срока на лизинга. Когато Дружеството предоставя стимули на своите наематели, стойността на стимулите се признава за срока на лизинговия договор по линейния метод, като намаление на приходите от наем. Сумите, получени от наематели за прекратяване на лизинговите договори или за компенсиране на нарушенията, се признават в печалбата или загубата, когато възникнат.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.14 Признаване на приходи (продължение)

Таксите за обслужване и управление се признават в отчетния период, в който се предоставят услугите.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Компанията прилага МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, за да признае приходите.

Договорите за лизинг включват определени услуги, предлагани на наемателите. Тези услуги са посочени в договорите за лизинг. Приходите от тези услуги се признават в съответствие с МСФО 15. Приходите от разходи, начислени на наематели, се признават в периода, в който компенсацията се получава. Таксите за услуги и други подобни приходи се признават бруто на съответните разходи, тъй като ръководството счита, че дружеството действа като принципал в това отношение.

2.15 Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на съдружници на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който дивидентите са одобрени от съдружниците на Дружеството.

2.16 Директни оперативни разходи и други разходи

Директните оперативни и други разходи свързани с инвестиционните имоти включват правни, счетоводни, одиторски и други разходи. Те се признават в печалбата или загубата за периода, през който са възникнали (на база текущо начисляване).

2.17 Приходи и разходи за лихви

Приходи и разходи за лихви се признават в рамките на "финансови приходи" и "финансови разходи" в отчета за всеобхватния доход, прилагайки метода на ефективната лихва, с изключение на разходите по заеми, свързани с отговарящи на условията активи, които са капитализират като част от стойността на актива (Прил. 2.10). Метод на ефективната лихва с методът за изчисляване на амортизацията чрез използването на ефективния лихвен процент на финансовия актив или финансовия пасив. Ефективен лихвен процент е процентът, който прави точен дисконт на очакваните бъдещи парични потоци до падежа или следващата дата на пазарна промяна на ценовите условия до балансова сума на финансов актив или финансов пасив.

Ефективен лихвен процент е процентът, който прави точен дисконт на очакваните бъдещи парични потоци до падежа или следващата дата на пазарна промяна на ценовите условия до балансова сума на финансов актив или финансов пасив.

При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството оценява паричните потоци като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент (например опциите за авансово плащане), но не отчита бъдещи кредитни загуби. Изчислението включва всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, разходите по сделката и всички други премии или отстъпки.

2.18 Промени в счетоводните политики

Дружеството е приело МСФО16 Лизинг от 1 януари 2019 г., което доведе до промени в счетоводните политики и корекции на сумите, признати във финансовите отчети.

МСФО 16 Лизинг е издаден през януари 2016 г. В резултат на това почти всички лизингови договори се признават в баланса от лизингополучателите, тъй като се премахва разграничението между оперативен и финансов лизинг. Съгласно новия стандарт се признават актив (право на използване на лизингова вещь) и финансово задължение за плащане на наеми. Единствените изключения са краткосрочни и ниско-стойностни лизинги.

В съответствие с преходните разпоредби в МСФО 16 новите правила са приети със задна дата с кумулативния ефект от първоначалното прилагане на новия стандарт, признат на 1 януари 2019 г. Сравнителните данни за финансовата 2018 г. не са преизчислени.

Ефектът от приемането на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството

А) Лизинг - Дружеството като Лизингополучател

След приемането на МСФО 16, дружеството е длъжно да признае задължения за лизинг във връзка с лизинги, които по-рано са били класифицирани като „оперативен лизинг“ съгласно принципите на МСС 17 Лизинг. Тези пасиви трябва да се измерват по сегашната стойност на останалите лизингови плащания, дисконтирани, като се използва инкрементният лихвен процент на заем от 1 януари 2019 г.

МСФО 16 също изисква признаване на активи за право на използване, измерени в размер, равен на задължението за лизинг, коригиран с размера на всички предплатени или начислени лизингови плащания, свързани с този лизинг, признати в баланса към 31 декември 2018 г.

Към 31 декември 2019 г. няма съществен „оперативен лизинг“ съгласно определеното в МСС 17 (2018: 0), който би довел до увеличаване на лизинговите задължения и активите за справедливо използване. Няма въздействие от приемането на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.18 Промени в счетоводните политики (продължение)

Б) Лизинг - Дружеството като наемодател

Изискванията по МСФО 16 остават непроменени за признаване на оперативен лизинг за лизингодатели - лизингодателят продължава да признава основния актив в баланса си. Няма въздействие от приемането на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството.

Наемите, при които значителна част от рисковете и ползите от собствеността се задържат от Дружеството, лизингодателят, се класифицират като оперативен лизинг. Дружеството е лизингодател в оперативен лизинг.

Имотите, наети под оперативен лизинг, се включват в инвестиционните имоти в баланса (Бележка 5). Вижте Бележка 2.15 за признаване на доходи от наем.

Компанията извършва плащания на агенти за услуги във връзка с договаряне на лизингови договори с лизингополучателите на Дружеството. Таксите за отдаване под наем се капитализират в рамките на балансовата стойност на свързаните инвестиционни имоти и се амортизират през срока на лизинга.

Стимулите за лизинг се признават като намаление на доходите от наем на база линейна линия през срока на лизинга.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори, пораждащи финансовия риск

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

Управлението на риска се извършва от централен отдел, прилагайки политики, определени от Борда на Директорите. Бордът определя общите принципи за управление на риска както и политики отнасящи се до специфични области, като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск и т.н.

(a) Пазарен риск

(i) Валутен риск

Дружеството оперира на международните пазари при сделки в български лев и евро, при фиксиран курс на лева към еврото.

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на цената на потребителските стоки.

(iii) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Дружеството е изложено на лихвен риск, свързан с получени заеми. Заемите с плаващ лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с отклонения на бъдещите парични потоци. Заемите с фиксиран лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с промяна на оценката на бъдещата справедлива стойност на заемите. Заемите с фиксиран процент са предоставени от компанията-майка, като ръководството на Групата счита, че това не излага Дружеството на лихвен риск.

Ако към 31 декември 2019 г. лихвите по заемите, деноминирани в чужда валута, се увеличат/намалят с 1%, при равни други условия, печалбата след облагане за периода, би била с 58 хил.лв. по-висока/по-ниска (2018 г.: 72 хил.лв.).

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори, пораждащи финансовия риск (продължение)

(б) Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити в банки и финансови институции, както и от кредитни експозиции на кредитополучатели, включително неуредени вземания и осъществени сделки. Като страни по сделки се приемат само банкови и финансови институции с висок кредитен рейтинг. За други лица, мениджмънтът на Дружеството оценява кредитните качества на даденото лице, като взема под внимание финансовите му позиции, минал опит и други фактори. Гаранционни депозити и банкови гаранции могат да бъдат поискани от наемодателите с цел минимизиране на кредитния риск. Банкова гаранция в размер на 209 хил.евро към 31 декември 2019 г.(2018: 209 хил. евро) е предоставена от насмателя.

Дружеството не очаква за реализира загуби, от неспазване на поетите от страна на клиента ангажименти. Максималният кредитен риск, на който дружеството е изложено е равен на балансовата стойност на финансовите активи оповестени в Прил. 6Б.

(в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и наличието на финансиране чрез договорени кредитни линии и възможността за закриване на пазарни позиции. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането, предимно със собствен ресурс, като не изключва вариант на ползване на видове кредитни линии, овърдрафти и други кредитни лостове, при необходимост.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от датата на счетоводния баланс до падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци:

Към 31 декември 2019 г.	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Общо
Заеми (прил. 11)				
- погашения на главницата	704	704	3,994	5,402
- лихвени плащания	137	117	211	465
Заеми от свързани лица (прил. 20)				
- погашения на главницата	5,987	-	-	5,987
- лихвени плащания	1,565	-	-	1,565
Търговски и други задължения (прил. 12)	14	-	-	14
	8,407	821	4,205	13,433

3 Управление на финансовия риск (продължение)

(в) Ликвиден риск - продължение

Към 31 декември 2018 г.	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Общо
Заеми (прил. 11)				
- погашения на главницата	6,133	-	-	6,133
- лихвени плащания	27	-	-	27
Заеми от свързани лица (прил.20)				
- погашения на главницата	5,987	-	-	5,987
- лихвени плащания	1,407	-	-	1,407
Търговски и други задължения (прил. 12)	14	-	-	14
	13,568	-	-	13,568

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да гарантират способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел доходност за съдружниците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да покрие дългове.

Като се има предвид характера на организацията, Групата следи и управлява капитала на дружеството с цел постигане на рентабилност и ликвидност на Дружеството. Поради естеството на Дружеството и неговата дейност, Групата следи и управлява капитала на Дружеството и предоставените му заеми (както е представено в баланса и приложенията към отчета) с цел компанията да посрещне задълженията си, когато станат дължими.

Дружеството също така трябва да поддържа известни коефициенти, свързани с капитала му, което се налага от споразуменията за получени банкови заеми. Тези изисквания са свързани основно с:

- Действителното покритие на дълга, определено като коефициент между нетния оперативен доход, реализиран от Дружеството и плащанията по дълга за шестмесечния период към юни и декември на всяка календарна година по време на споразумението; поддържане на определен размер на разходите за управление и поддръжка на имотите за шестмесечния период към юни и декември на всяка календарна година по време на споразумението;

Таблицата по долу показва нетния дълг към съответните дати

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Парични средства и парични еквиваленти	1,860	1,355
Заеми	(12,955)	(13,426)
Нетен дълг	(11,095)	(12,071)

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.3 Оценяване по справедлива стойност

Отчетната стойност на търговските вземания и задължения, намалена с провизия за обезценка, се приема за приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяванията, е определена чрез дисконтиране на бъдещите договорени парични потоци, използвайки текущият пазарен лихвен процент, предоставен на Дружеството за подобни финансови инструменти.

От 1 януари 2011 г. Дружеството прие изменение на МСФО 7 за финансови инструменти, които се оценяват в баланса по справедлива стойност, това изисква оповестяване на оценките на справедливата стойност по нивото на което се намират:

- Котирани цени (некоригирани) в активен пазар за подобни активи и пасиви (ниво 1).
- Вписвания, различни от котираните цени включени в ниво 1, които са наблюдавани за актива или пасива, както директно (т.е. като цени) или индиректно (т.е. като получени от цени) (ниво 2).
- Вписвания за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (т.е. те не са наблюдавани) (ниво 3).

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати.

Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са описани по-долу:

(а) Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки при прилагане на счетоводната политика на Дружеството

Дружеството е направило следните значими счетоводни приблизителни оценки и преценки за 2019 г. и 2018 г.:

- (I) Действащо предприятие, както е описано в Прил. 2.1;
- (II) Признаване на отсрочени данъчни активи, както е описано в Прил. 2.12, 9 и 16;
- (III) Полезен живот на инвестиционните имоти.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

а) Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки при прилагане на счетоводната политика на Дружеството (продължение)

Оценката на полезния живот на инвестиционните имоти е базирана на натрупан опит с подобни активи. Бъдещите икономически изгоди, свързани с инвестиционните имоти, се реализират основно чрез тяхната употреба. Въпреки това, други фактори, като например техническото и морално остаряване и износване често водят до намаление на икономическите изгоди, свързани с активите.

Ръководството прави оценка на остагъщия полезен живот на базата на текущото техническо състояние на активите и периода, през който се очаква те да генерират икономически ползи за дружеството. Основните фактори, които оказват въздействие върху оценката на полезните животи са: (а) очакваното ниво на използване на активите; (б) очакваното физическо износване, което зависи от експлоатационните фактори, както и от програмата за поддръжка, и (в) техническото или морално остаряване, породено от промените в пазарните условия.

Ако очакваният полезен живот на инвестиционните имоти се промени с 10% спрямо текущата оценка на ръководството, амортизацията за годината, приключила на 31 декември 2019 г. ще се увеличи/намали с 49 хил.лв. (2018 г.: 49 хил.лв.).

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

5 Инвестиционни имоти

	2019 г.	2018 г.
Балансова стойност в началото на периода	8,624	9,057
Придобити през периода	-	2
Отписани през периода	-	-
Разход за амортизация (Прил. 14)	(435)	(435)
Балансова стойност в края на периода	8,189	8,624
Отчетна стойност	11,985	11,985
Натрупана амортизация	(3,796)	(3,361)
Балансова стойност в края на периода	8,189	8,624

Справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2019 г. е 17,407 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 17,602 хил. лв.).

Инвестиционните имоти, които генерират доход от наем, се състоят от магазин Баумакс в град Плевен.

Инвестиционните имоти са заложи, като обезпечение по получени от Дружеството банкови заеми.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се водят по себестойност. За целите на оповестяването справедливата стойност е определена на базата на доклад, изготвен от независима международна оценителска компания към края на всеки отчетен период. В резултат на настоящата икономическа среда и пазарни условия, както е оповестено в т. 4, броят на сделките с недвижими имоти е малък в България.

Оценката на независимата оценителска компания BNP Paribas Real Estate е базирана на прогнозираните дисконтирани парични потоци, които се основават на надеждни оценки за бъдещи парични потоци, подкрепени от съществуващ договор за наем, както и от външни доказателства като текущи нива на наемите на пазара за подобни имоти, които имат същата локация и са в подобно състояние, и прилагайки дисконтов процент, който отразява текущата пазарна оценка на несигурността относно размера и времето на паричните потоци.

Ръководството е прегледало предположенията на оценителите и потвърждава, че фактори като приложения дисконтов процент, са подходящо определени вземайки предвид условията на пазара в края на отчетния период. Въпреки това, ръководството счита, че при оценката на инвестиционния имот съществува висока степен на преценка, както и висока вероятност действителните приходи от продажба да се различават от балансовата стойност на имота.

Основните предположения, които са използвани при определяне на справедливата стойност са: постъпленията съгласно договора за наем, нивото на очакваните бъдещи пазарни наеми, периоди, в които обектът няма да бъде отдаден под наем, изискванията за поддръжка, както и подходящ процент на дискотиране. Тези оценки се съпоставят с действителния ръст на пазара, както и с действителни сделки на Дружеството и на пазара.

5 Инвестиционни имоти (продължение)

Направените основни предположения са както следва:

- Бъдещите нива на постъпленията от наем са оценени в зависимост от действителното местоположение на имота на кв.м. за година
- Загубите от това имотът да е свободен са оценени на 0% (2018 г.: 0%)
- Загубите от несъбираеми вземания са оценени на 0% през всички години, в които имотът е отдаден под наем (2018 г.: 0%)
- Таксите по управление и поддръжка на имота са 2% от ефективния брутен приход (2018 г.: 2%).
- Капитализираните разходи за ремонт са 1.00% от ефективния брутен приход (2018 г.: 1.00%)
- Дисконтовият процент е в размер на 9.53% (2018 г.: 9.00%)

Процентът на капитализация при освобождаване в края на периода е 9.54% (2018 г.: 9.0%)

Отражение на новия МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност

Опитът, придобит от 2019 г. се отразява в актуализираните предположения в моделите, използвани от оценителя (както се изисква от МСФО 13 IN 9 да използват "актуални" предположения), т.е. заетост, вакантни периоди, наем на квадратен метър, който да бъде в съответствие с реалните нива на наем, договорени към края на годината между Дружеството и наемателите, текуща пазарна доходност, печалба или загуба от продажба на имоти като защитен тест на модела и т.н.

Основните направени предположения, както и въздействието върху общата оценка на приемливо възможните промени в тези предположения, с всички други променливи запазени като константа, са както следва:

- Ако бъдещите наеми се увеличат или намалят с 5% в първата година на дейността, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 78 хил. лева по-висока или по-ниска съответно;
- Ако дисконтовият процент се увеличи или намали с 10%, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 997 хил. лева съответно по-ниска или по-висока;
- Ако процентът на капитализация при освобождаване в края на периода се увеличи или намали с 10%, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 645 хил. лева съответно по-ниска или по-висока.

Тъй като пазарът на имоти в България остава засегнат от глобалната финансова криза, различните пазарни цени на имотите биха могли да не са представителни, а освен това корекциите са направени на базата на субективни преценки. Постигнатите понастоящем и очакваните нива на преценките използвани в метода на дохода може също така да не бъдат постигнати в бъдеще.

6А Финансови инструменти по категории

Финансовите инструменти на Дружеството са класифицирани в следните категории (както са описани в счетоводната политика):

Заеми и вземания – активи според баланса

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Търговски вземания (прил.7)	-	-
Парични средства и парични еквиваленти (прил. 8)	1,860	1,355
	<u>1,860</u>	<u>1,355</u>

6А Финансови инструменти по категории (продължение)

Финансови задължения отчитани по амортизирана стойност	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Търговски и други задължения (прил. 12)	14	14
Заеми (прил. 11)	12,955	13,426
	<u>12,969</u>	<u>13,440</u>

6Б Кредитно качество на финансовите активи

Кредитното качество на финансовите активи, които не са нито просрочени, нито обезпечени, може да бъде оценено чрез справка с външни кредитни рейтинги (ако възможно) или чрез историческа информация за нива на просрочия от този вид:

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Нови клиенти без кредитен рейтинг		
Търговски вземания (прил.7)	-	-
Парични средства в брой и в банкови и ескроу сметки (прил. 7 и прил. 8)		
Кредитен рейтинг BBB (Fitch)	1,860	1,355

Нито един от финансовите активи, които са изцяло редовни не е бил предоговарян през изминалата година.

7 Търговски и други вземания

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Разходи за бъдещи периоди	39	54
Други	8	21
	<u>47</u>	<u>75</u>

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

8 Парични средства и парични еквиваленти

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Парични средства в банка	1,860	1,355
	1,860	1,355

Паричните средства и еквиваленти са представени в следните валути:

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Български лев	356	925
Евро	1,504	430
	1,860	1,355

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват следното:

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Парични средства в банка	1,860	1,355

9 Отсрочени данъци

Отсрочените данъци са изчислени чрез прилагане на балансовия метод за временните разлики, като е използвана данъчна ставка от 10% (2018 г.: 10%).

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

Промяната на отсрочените данъци за годината е както следва:

Отсрочени данъчни активи

	Слаба капитализация	Амортизация на инвест. имоти	Справедлива стойност на дерив. фин. INSTR.	Данъчни и загуби	Общо
Към 1 януари 2018 г.	(34)	(3)	-	-	(37)
Приход в печалбата или загубата (прил.16)	25	-	-	-	25
Към 31 декември 2018 г.	(9)	(3)	-	-	(12)
Приход в печалбата или загубата (прил.16)	9	-	-	-	9
Към 31 декември 2019 г.	-	(3)	-	-	(3)

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

10 Дялов капитал

	Брой дялове	Основен капитал BGN '000
Към 1 януари 2018 г.	7,460	746
Към 31 декември 2018 г.	7,460	746
Към 31 декември 2019 г.	7,460	746

Всички дялове дават равни права на притежателя и са напълно изплатени. Общия регистриран брой дялове е 7,460 с номинална стойност 100 лева всяка.

Собственик на „Хелиос - 08“ ЕООД към 31 декември 2019 г. е Блухаус Аксешън Проджект III, Кипър (2018 г.: Блухаус Аксешън Проджект III, Кипър). Крайният собственик на Дружеството към 31 декември 2019 г. е Блухаус Аксешън Пропърти III FCP-FIS, Люксембург.

11 Заеми

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Текуща част от нетекущи заеми		
Банкови заеми	705	6,032
Заеми от свързани лица (прил. 20)	7,552	7,394
	8,257	13,426
Нетекущи		
Банкови заеми	4,698	-
Общо	12,955	13,426
Падежът на нетекущите заеми е както следва:	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
- между 1 и 2 години	704	-
- между 2 и 5 години	3,994	-
- над 5 години	-	-
	4,698	-

Банковият заем от Уникредит Булбанк е получен през март 2011 г. Той е обезпечен с имотите, държани от Дружество, със залог на действащото предприятие на Дружеството, и корпоративна гаранция от едноличния собственик на капитала. Заемът е с плаващ лихвен процент, определен за всеки тримесечен период на базата на тримесечен EURIBOR. Ефективният лихвен процент за 2019 г. е 4.00% (2018: 4.00%).

Всички заеми са деноминирани в евро.

Справедливите стойности се базират на дисконтирани парични потоци, при процент на дисконтиране определен на базата на процента по заемите, който ръководството очаква да бъде валиден за Дружеството към датата на изготвяне на баланса. Балансовата стойност на заемите се приближава до тяхната справедлива стойност към края на годината.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

11 Заеми (продължение)

Движението по банкови заеми е както следва:

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
В началото на периода	6,032	6,894
Начислени лихви	202	272
Изплатени лихви	(99)	(373)
Изплатени главници	(732)	(761)
В края на годината	5,403	6,032

12 Търговски и други задължения

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Търговски задължения	14	14
Данъчни задължения	26	26
Други задължения	4	4
	44	44

Всички търговски и други задължения са платими 12 месеца след датата на баланса.

13 Приходи

Приходът включва доход от наем от наемателите.

Другите приходи за 2019 г. и 2018 г. включват само услуги, предоставени на наемателите.

14 Общи и административни разходи и оперативни разходи за инвестиционните имоти

	2019 г.	2018 г.
Разходи за амортизации (прил.5)	435	435
Такса битови отпадъци и данък недвижимо имущество	67	69
Застраховки	20	23
Услуги по управление	23	23
Възнаграждения за професионални услуги	60	60
Ремонти	18	6
Други	6	6
	629	622

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

15 Финансови разходи, нетно

	2019 г.	2018 г.
Приходи от лихви	-	-
Разходи по лихви	(477)	(547)
Други финансови разходи	-	-
	<u>(477)</u>	<u>(547)</u>

16 Разходи за данъци

	2019 г.	2018 г.
Текущ данък	(47)	(26)
Отсрочени данъци (прил. 9)	(9)	(25)
	<u>(56)</u>	<u>(51)</u>

Данъкът върху печалбата на Дружеството преди облагане с данъци е равен на теоретичната сума, възникнала при използването на усреднена данъчна ставка, приложима за печалбите на дружеството:

	2019 г.	2018 г.
Печалба преди облагане	<u>556</u>	<u>481</u>
Данък, изчислен при данъчна ставка от 10 % (2018 г.: 10%)	56	48
Непризнат отсрочени данъчни активи върху загуби от минали години	-	-
Разходи непризнати за данъчни цели	-	3
Разход за данък	<u>56</u>	<u>51</u>

17 Условни пасиви

Данъчните власти могат да извършват проверки на финансовите отчети и документация за предходните пет години от настоящия данъчен период и да определят допълнителни глоби. Ръководството на Дружеството не разполага с информация, която би довела до значителни задължения в тази област.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

18 Поети ангажименти за наем – Дружеството като наемодател

Бъдещите минимални наеми плащания съгласно неотменяемите договори за наем към 31 декември са както следва:

	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
До 1 година	1,643	1,643
Между 2 и 5 години	2,875	4,518
Над 5 години	-	-
	4,518	6,161

Договорът за наем с наемателя е подписан през април 2011 г. за 10 години и за целия имот, собственост на Дружеството. Договорът за наем може да бъде прекратен само чрез споразумението между лизингодателя и лизингополучателя. Ако лизингополучателят иска да прекрати договора за наем, той трябва да изплати дължимия доход от наем за оставащия период от срока на лизинга. Договорът за наем има опции за подновяване по искане на лизингополучателя за допълнителен период от 5 години. През април 2013 г. договорът за наем е удължен с допълнителни 1,5 години.

19 Провизии

Дружеството няма провизии към датата на баланса.

20 Сделки със свързани лица

Свързани лица са лица, които са под общ контрол или ако една от страните има възможност да упражнява значително влияние или контрол над другата страна при вземане на финансови и оперативни решения. При оценката на всяко вероятно взаимоотношение между свързани лица предимство има същността на взаимоотношението, а не неговата правна форма.

Ключовият ръководен персонал (управителите на Дружеството) също са свързани лица.

Възнаграждението, платено на управителите на Дружеството за 2019 г. 4 хил. лв. (2018: 4 хил. лв.)

Към 31 декември 2019 г. и 2018 г. неплатените суми, приходи и разходи със свързани лица са както следва:

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

20 Сделки със свързани лица (продължение)

Заеми от свързани лица

	2019 г.	2018 г.
Заем, получен от Блухаус Аксешън Проджект П, Кипър		
В началото на годината	7,394	7,236
Погасени заеми през годината	-	-
Начислени лихви	275	275
Изплатени лихви	(117)	(117)

В края на годината

7,552	7,394
--------------	--------------

В края на годината, анализирано чрез:

В края на годината, анализирано чрез:	31/12/2019 г.	31/12/2018 г.
Главница	5,987	5,987
Лихви	1,565	1,407
	<u>7,552</u>	<u>7,394</u>

Максималната сума по главницата на заема е 8,000 хил. евро с фиксирана годишна лихва от 4.6%. Заемът е безсрочен и е платим по искане на кредитора.

През 2019 г. компанията използва счетоводни услуги на Дружество под общ контрол – Рацио 4711 Инк ЕООД, като общият разход за 2019 г. е в размер на 14 хил. лв. (2018: 14 хил. лв.). Към 31 декември 2019 г. Дружеството има задължение към Рацио 4711 Инк ЕООД в размер на 0 хил. лв. (31.12.2018: 0 хил. лв.).

21 Събития след датата на баланса

След балансовата дата не са настъпили важни и съществени коригиращи събития.