

**„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.**

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
СЪДЪРЖАНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Съдържание	Стр.
Доклад на независимия одитор	
Годишен доклад за дейността	1 – 6
Годишен финансов отчет, в т.ч.	
- Счетоводен баланс	7
- Отчет за всеобхватния доход	8
- Отчет за паричните потоци	9
- Отчет за промените в собствения капитал	10
Приложения към финансовия отчет	11 – 34

Доклад на независимия одитор

До едноличния собственик на „БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Билла Недвижимости“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2018 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители 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.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

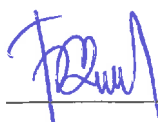
Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока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

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

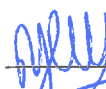
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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



Боряна Димова
Регистриран одитор



Цветана Цанкова
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

16 май 2019 г.

София, България

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети в Европейския съюз. Този отчет е одитиран от „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД.

1. Обективен преглед

Обща информация за дружеството

„Билла Недвижимости” ЕООД („Дружеството”) е българско еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 31 май 1999 г. с решение на Софийски градски съд. Седалището на Дружеството се намира в град София, бул. „България” 55. Към 31 декември 2018 година, Дружеството няма служители.

Предмет на дейност

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

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

Към 31.12.2018 г. Дружеството притежава 88 обекта на територията на България – 23 в София, 4 в Бургас, 3 в Пловдив, Русе и Варна, по 2 в Асеновград, Враца, Ловеч, Монтана, Пазарджик, Перник, Плевен, Свищов, Силистра, Стара Загора и Шумен и по един в Берковица, Бяла Слатина, Велики Преслав, Велико Търново, Велинград, Видин, Габрово, Гоце Делчев, Димитровград, Добрич, Дупница, Каварна, Казанлък, Козлодуй, Нова Загора, Омуртаг, Павликени, Пещера, Поморие, Попово, Разград, Разлог, Самоков, Сандански, Свиленград, Севлиево, Сливен, Харманли, Червен бряг и Ямбол. „Билла Недвижимости” ЕООД е собственик на логистична база в с. Столник, община Елин Пелин.

Структура на основния капитал и органи на управление

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

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

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

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

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

Към 31.12.2018 г. капиталът възлиза на 95,829 хил. лв., като през отчетната година не е увеличаван.

Неразпределената печалба подлежи на разпределение съгласно устава на Дружеството и Търговския закон. През 2018 г. няма изплатен дивидент към дружеството-майка.

Управители на Дружеството през 2018 г. са Бойко Сачански и Ваня Динева-Странджева. След 1 април 2019 г. управители на Дружеството са Албена Георгиева и Ваня Динева-Странджева, а от 8 април 2019 г. – и Мартин Норберт Мисбрандт. Прокурист на Дружеството е Стоян Тачев.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

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

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

За последните години се наблюдава ръст в приходите от продажби, което се дължи на новопостроените обекти и реализираните от тях приходи от наем. От няколко години Дружеството реализира счетоводна печалба като през 2011 г. е отбелязана съществена загуба поради осчетоводената обезценка на инвестиционните имоти на Дружеството. Този неблагоприятен ефект беше изцяло компенсиран през 2015 г., 2016 г., 2017 г. и 2018 г., когато Дружеството отново отбеляза счетоводна печалба.

През изминалата година Дружеството е реализирало печалба преди данъци в размер на 18,252 хил. лв. (2017 г. печалба.: 13,239 хил. лв.). Дружеството няма ликвидни затруднения, като има получени кредити от предприятието-майка и получени кредити от Групата на „Билла България“ ЕООД, което е свързано предприятие в концерна.

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

Основни показатели от отчета за всеобхватния доход и счетоводния баланс за 2018 г., са както следва:

(в хиляди лева)

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Основен капитал	95,829	95,829
Неразпределена печалба	51,128	34,540
	2018 г.	2017 г.
Приходи	24,282	23,964
Печалба от оперативна дейност	20,295	15,362
Печалба преди данъчно облагане	18,252	13,239
Печалба след данъчно облагане	16,588	11,909

Специфични нормативни изисквания регулиращи дейността на предприятието или лицензионни режими

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

Бизнес рискове, пред които е изправено предприятието

Оперативни (бизнес) рискове

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

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

Оперативни (бизнес) рискове (продължение)

Организационна структура и персонал

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма персонал. Строителните обекти се изграждат от главен изпълнител по договорите и от подизпълнители.

Пазарна и регулаторна среда

Както вече споменахме по-горе Дружеството функционира в една динамична пазарна среда, както и на регулаторна такава, като подлежи на периодични проверки от страна на съответните регулаторни органи.

Финансови показатели

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

Възвръщаемостта на собствения капитал (ROE) (Печалба след данъци / Собствен капитал) * 100 е 11%.

Марж на нетната печалба (Печалба след данъци / Приходи * 100) е 68%.

Възвръщаемост на Активите (ROA) (Печалба след данъци / Общо активи) * 100 е 6%.

Финансова стабилност – обща ликвидност, финансова независимост и др

Обща ликвидност Текущи Активи / Краткосрочни Задължения е 0.05.

Нетен Оборотен Капитал (Краткосрочни активи – Краткосрочни пасиви)/1000 (в хил.лв.) е (96).

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

Период на събиране на задължения от клиенти (в дни) (Вземания от клиенти / Продажби) * 365 е 36.

Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Основните цели на Дружеството за 2019 г. са да изгради няколко нови обекта на територията на страната, оптимизиране на разходите и увеличаване на експанзията.

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

Финансови инструменти и финансов риск

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

а) Пазарен риск

і) Валутен риск

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

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

Финансови инструменти и финансов риск (продължение)

а) Пазарен риск (продължение)

i) Валутен риск (продължение)

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

ii) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в наемните цени в страната.

iii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството има заем в евро от дружеството - майка и е получило заеми в лева от други свързани предприятия, по които заеми има и възникнали лихвени задължения. Дружеството договаря лихвен процент за периода на кредитите през 2018, получени от чуждестранни дружества от концерна съответно в размер на 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.3 % (2017 г.: 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.3 %). Лихвеният процент по договора за заем е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база

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

б) Кредитен риск

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

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с краткосрочни кредити – овърдрафти. Всички търговски задължения на Дружеството са с краткосрочен характер до 1 година. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането. Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството според матуритетната им структура към датата на финансовите отчети на база на очакваните суми за уреждането им. Оповестените суми са недисконтирани и са изчислени на база на номиналната сума, която се очаква да бъде необходима за уреждането на финансовите пасиви.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

Финансови инструменти и финансов риск (продължение)

Финансовите активи, притежавани от Дружеството са от категорията заеми и вземания, парични средства и еквиваленти, а финансовите пасиви – от категорията водени по амортизирана стойност. Тези категории включват следните позиции от счетоводния баланс:

Активи според баланса	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Вземания от свързани предприятия	2,143	2,071
Други вземания	1,750	647
Парични средства и еквиваленти	244	143
	4,137	2,861
Пасиви според баланса	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Търговски задължения, без задържани гаранции	10,301	11,108
Задължения към свързани предприятия	96,434	117,866
Финансов лизинг	815	3,098
	107,550	132,072

Управление на капиталовия риск

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

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

Нивата на задлъжнялост към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г., са както следва:

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения за право на ползване и строеж (дългосрочна и краткосрочна част)	8,301	7,438
Заеми и финансов лизинг	97,133	120,862
Парични средства	(244)	(143)
Нетен дълг	105,190	128,157
Собствен капитал	146,957	130,369
Общ капитал	252,147	258,526
Коефициент на задлъжнялост	0.417	0.496

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

Няма съществени събития, настъпили след датата на която е бил съставен годишният финансов отчет на Дружеството.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2018 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

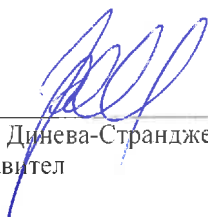
Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

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


Албена Георгиева
Управител

„Билла Недвижимости“ ЕООД
София, България
10 май 2019 г.




Ваня Динева-Странджева
Управител

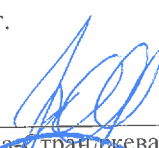
„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

	Прил.	Към 31 декември 2018 г.	2017 г.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	248,274	257,510
Предплатени аванси и разходи за бъдещи периоди	8	1,147	1,193
Отсрочени данъчни активи	11	4,233	5,868
		253,654	264,571
Текущи активи			
Вземания от свързани предприятия	6	2,143	2,071
Други вземания	7	1,750	647
Надвнесен корпоративен данък		430	418
Разходи за бъдещи периоди	8	79	80
Парични средства и парични еквиваленти	9	244	143
		4,646	3,359
		258,300	267,930
Общо активи			
Собствен капитал			
Основен капитал	10	95,829	95,829
Неразпределена печалба		51,128	34,540
Общо капитал и резерви		146,957	130,369
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения за право на ползване и строеж	14.1	8,835	7,321
Задължения по финансов лизинг	13	805	3,035
Приходи за бъдещи периоди	15	1,072	1,149
		10,712	11,505
Текущи пасиви			
Получени заеми от свързани предприятия	12	96,318	117,764
Търговски задължения към свързани предприятия	12	116	102
Текущи задължения по финансов лизинг	13	10	63
Търговски задължения	14.2	2,698	4,875
Други текущи задължения	15	1,412	2,925
Приходи за бъдещи периоди	15	77	327
		100,631	126,056
		258,300	267,930
Общо капитал и пасиви			

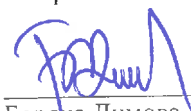
Финансовите отчети са одобрени на 10 май 2019 г.

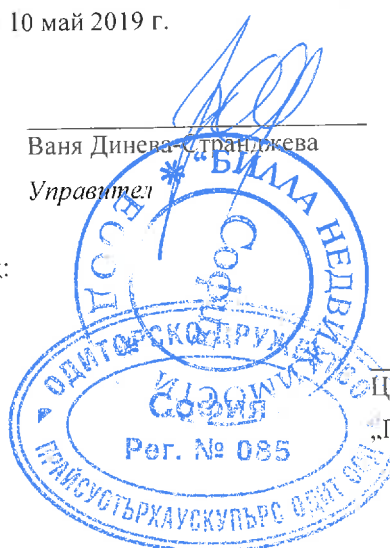

 Албена Георгиева
 Управител


 Ваня Динева-Странджева
 Управител


 Златка Игнатова
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Боряна Димова
 Регистриран одитор




 Цветана Данкова
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

16 -05- 2019

16 -05- 2019

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

		За годината завършваща на 31 декември	
	Прил.	2018 г.	2017 г.
Приходи от наем	17	23,112	22,855
Други приходи от дейността	17	1,170	1,109
		24,282	23,964
Разходи за външни услуги	18	(1,187)	(1,094)
Разходи за амортизация	5	(8,265)	(10,962)
Приходи от реинтеграция на обезценка на инвестиционни имоти	5	1,330	2,508
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		4,128	2,571
Други разходи за дейността	23	7	(1,625)
Печалба от оперативна дейност		20,295	15,362
Приходи от лихви		76	8
Финансови разходи	19	(2,119)	(2,131)
Печалба преди данъчно облагане		18,252	13,239
Разходи за данъци	20	(1,664)	(1,330)
Печалба за годината		16,588	11,909
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		16,588	11,909

Финансовите отчети са одобрени на 10 май 2019 г.

Албена Георгиева
Управител

Ваня Динева-Странджева
Управител

Златка Игнатова
Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Боряна Димова
Регистриран одитор

Цветана Цанкова
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД

16 -05- 2019

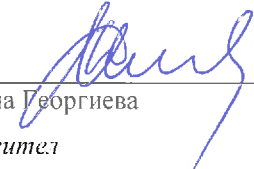
16 -05- 2019

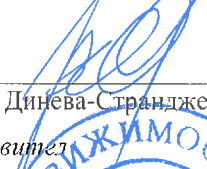
„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

За годината завършваща на 31 декември			
	Прил.	2018 г.	2017 г.
Парични потоци от основна дейност			
Резултат преди данъци		18,252	13,239
Разход за амортизации и обезценка на ИМС и инвестиционни имоти		6,935	8,454
Печалба от продажба/отписване на активи		(4,128)	(2,571)
Рейнтегирана провизия за губещи договори	23	(1,638)	-
Отписано задължение по финансов лизинг		(2,239)	-
(Увеличение)/намаление на вземания и разходи за бъдещи периоди		(1,122)	6,678
(Намаление)/увеличение на задълженията и приходите за бъдещи периоди		(821)	732
Приходи от лихви		(76)	(8)
Разходи за лихви	19	2,119	2,131
Получени лихви		70	7
Платени лихви		(2,100)	(2,054)
Платен корпоративен данък върху дохода		(41)	(765)
Нетни парични потоци от основна дейност		15,211	25,843
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	5	(4,619)	(10,847)
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти		11,048	4,956
Предоставени заеми на свързани лица	21	(109,000)	(90,300)
Изплатени заеми от свързани лица	21	109,000	90,300
Нетни парични потоци за инвестиционна дейност		6,429	(5,891)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от заеми	12	157,942	527,699
Плащания по предоставени заеми	12	(179,418)	(547,573)
Плащания по задължения за финансов лизинг		(63)	(8)
Нетни парични потоци за финансова дейност		(21,539)	(19,882)
Нетно увеличение на паричните средства и еквиваленти		101	70
Парични средства и еквиваленти в началото на периода		143	73
Парични средства и еквиваленти в края на периода	9	244	143

Финансовите отчети са одобрени на 10 май 2019 г.


 Албена Георгиева
 Управител

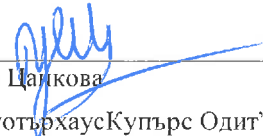

 Ваня Динева-Странджева
 Управител


 Златка Игнатова
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Боряна Димова
 Регистриран одитор




 Цветана Цанкова
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД

16 -05- 2019

16 -05- 2019

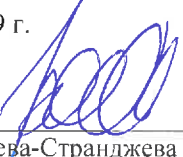
„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

	Прил.	Собствен капитал	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2017 г.		95,829	22,631	118,460
Всеобхватен доход				
Печалба за годината		-	11,909	11,909
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	11,909	11,909
Салдо към 31 декември 2017 г.	10	95,829	34,540	130,369
Салдо към 1 януари 2018 г.		95,829	34,540	130,369
Всеобхватен доход				
Печалба за годината		-	16,588	16,588
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	16,588	16,588
Салдо към 31 декември 2018 г		95,829	51,128	146,957

Финансовите отчети са одобрени на 10 май 2019 г.

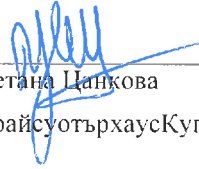

 Албена Георгиева
 Управител


 Ваня Динева-Странджева
 Управител


 Златка Игнатова
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Боряна Димова
 Регистриран одитор


 Цветана Цанкова
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД

16 -05- 2019

16 -05- 2019



„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

1. Резюме на дейността

„Билла Недвижимости” ЕООД („Дружеството”) е българско еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 31 май 1999 г. с решение на Софийски градски съд. Седалището на Дружеството се намира в град София, бул. „България” 55. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130007973. Към 31 декември 2018 година, Дружеството няма служители.

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

Този финансов отчет е предмет на одобрение на едноличния собственик на Дружеството. Българското законодателство не забранява решение на едноличния собственик за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран годишен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

2. Счетоводна политика

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.

Принцип на действащото предприятие

Ръководството също така потвърждава, че годишния финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие, въпреки, че текущите пасиви на Дружеството надвишават текущите активи към 31 декември 2018 г. със сумата от 95,985 хил. лв. (2017 г.: 122,697 хил. лв.). Основната причина за това е структурата на финансиране от свързани лица, както е оповестено в Приложение 12 и Приложение 21 – чрез заеми с едногодишен матуритет, които се подновяват ежегодно в края на годината. Допълнителни аргументи за приложимостта на принципа на действащото предприятие са реализираните положителни нетни парични потоци от основна дейност за 2018 г. в размер на 15,211 хил. лв. (2017 г.: 25,843 хил. лв.) и положителният финансов резултат след данъци за 2018 г. в размер на 16,588 хил. лв. (2017 г.: 11,909 хил. лв.).

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). МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

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

(ii). Принцип на историческата цена

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(iii) 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 2018 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти;
- Изменения към МСФО 2 Класификация и измерване на транзакциите по плащане на базата на акции;
- КРМСФО Интерпретация 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания;
- Изменения на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти;
- Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2014 г. -2016 г.;

Ефектът от МСФО 15 върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството реши да приложи стандарта със задна дата към 1 януари 2018 г., без да се преизчисляват сравнителните данни. Това означава, че данните представени за 2017 и 2018 г., не са съпоставими, тъй като са изготвени въз основа на различни счетоводни политики, описани в приложенията. Приемането на МСФО 15 не оказва ефект в собствения капитал (неразпределена печалба) към 1 януари 2018 г.

Ефектът от МСФО 9 върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството е решило да приложи стандарта към 1 януари 2018 г. без преизчисляване на сравнителните данни. Това означава, че данните, представени за 2017 и 2018 г., не са съпоставими, тъй като са изготвени въз основа на различни счетоводни политики, описани в приложенията. Приемането на МСФО 9 не оказва ефект в собствения капитал (неразпределена печалба) към 1 януари 2018 г.

Останалите промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат никакво въздействие върху сумите, признати в предходни периоди и не се очаква да повлияят значително на текущите или бъдещите периоди.

(iv) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за отчетния период към 31 декември 2018 г. и не са били приети предварително от Дружеството. Оценката на Дружеството върху въздействието на тези нови стандарти и разяснения е изложена по-долу.

МСФО 16 Лизинги

МСФО 16 е издаден през януари 2016 г. Той ще доведе до признаването на почти всички договори за лизинг на баланса от страна на лизингополучателите, тъй като се премахва разграничението между оперативен и финансов лизинг. Съгласно новия стандарт се признава актив (правото да се използва наетия обект) и финансов пасив- финансово задължение по лизингови вноски. Единствените изключения са краткосрочните лизинги и такива с ниска стойност.

Въздействие

Дружеството е създадо екип за управление на проекта, който е прегледал всички лизингови договори на Дружеството, активни през последната година, като взема предвид новите правила за счетоводно отчитане на лизинговите договори според МСФО 16. Стандартът ще засегне главно отчитането на оперативните лизинги на Дружеството. Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане на стандарта.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(iv) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети (продължение)

Към датата на одобрение на настоящия отчет ръководството все още не е приключило процесът по оценка на ефекта от прилагането на новия стандарт, включително и анализа относно това кои позволени от МСФО 16 практически целесъобразни мерки ще бъдат прилагани.

Дружеството очаква да отчете увеличение в активите си в резултат на признаване активи за право на ползване и в пасивите си лизингови задължения във връзка с договори за оперативен лизинг на търговски площи. Това няма да окаже влияние върху нетните активи, но нетните текущи активи ще бъдат по-ниски поради представянето на част от пасивите като текущи задължения. Към датата на отчитане Дружеството има неотменими оперативни лизингови задължения по тези договори в размер на 1,584 хил. лева (виж приложение 22).

Дружеството не очаква значително въздействие върху финансовите отчети по отношение на дейността си като лизингодател. Въпреки това, от следващата година ще бъдат необходими някои допълнителни оповестявания.

Дата на приемане

Дружеството ще приложи стандарта от датата на задължителното му приемане от 1 януари 2019 г. Дружеството възнамерява да използва модифицирано ретроспективно прилагане и няма да преизчислява сравнителните данни за годината преди първоначалното признаване. Всички активи за право на ползване ще бъдат оценявани в размера на лизинговите задължения при приемане (коригиран с всякакви предплатени или начислени разходи по лизинга).

Изменения към МСС 28 Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г.

Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2015 г. -2017 г. (издаден на 12 декември 2017 г.) Изменения на МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23 влиза в сила на 1 януари 2019 г.

Изменение на МСС 19 (издаден на 7 февруари 2018 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г.

КРМСФО Интерпретация 23 Несигурност при третиране на данъци върху доходите (издаден на 7 юни 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г.

Изменения на МСФО 9 - Предплатени фючърен с отрицателни компенсация (издаден на 12 октомври 2017 г.) влиза в сила за годишни периоди на 1 януари 2019 г.

Няма други стандарти, които не са все още в сила и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и в обозримите бъдещи трансакции.

(v) Нови стандарти, разяснение и изменения още не приети от ЕС

МСФО 14, Отсрочени тарифни разлики (издаден на 30 януари 2014 и влиза в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2016)

Изменение на МСФО 10 и МСС 28 - Продажба или влагане на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие (издаден на 11 септември 2014 и влиза в сила за годишни периоди започващи на или след датата определена от СМСС)

МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2021 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

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

Изменения в референциите към Концептуална Рамка в МСФО (издадена на 29 март 2018 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г.

Изменение на МСФО 3 - Дефиниция за бизнес (издаден на 22 октомври 2018 г.) влиза в сила на 1 януари 2020 г.

Изменение на МСС 1 и МСС 8 - Определение за същественост – (издаден на 31 октомври 2018 г.), влиза в сила на 1 януари 2020 г.

(vi) Сравнителна информация

През 2018 г. Дружеството е представило плащанията за придобиване на инвестиционни имоти и постъпленията от продажби на инвестиционни имоти като парични потоци от инвестиционна дейност в отчета за паричните потоци. Съответните нетни парични потоци за 2017 г. в размер на 5,891 хил. лв. (изходящи) са рекласифицирани парични потоци от основна дейност в парични потоци от инвестиционна дейност в съответствие с класификацията през настоящия отчетен период и оглед същността на тези плащания.

2.2. Сделки в чуждестранна валута

Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовия отчет на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Финансовите отчети са представени в лева, която е функционална валута на Дружеството и валута на представяне.

Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се представят във функционална валута, като се прилага официалният курс към датата на сделката. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в печалбата или загубата за годината.

2.3. Инвестиционни имоти

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

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

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.3. Инвестиционни имоти (продължение)

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

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2018 и 2017 г., както и какви са използваните методи и допускания, са оповестени в приложение 5.

2.4. Финансови активи

МСФО 9 заменя изискванията на МСС 39 по отношение на класификацията, признаването, отписването, оценяването и обезценката на финансовите активи.

(а) Класификация

От 1 януари 2018 г. Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:

- такива, които в следствие трябва да бъдат отчитани по справедлива стойност (в друг всеобхватен доход или печалбата или загубата), и
- такива, които се оценяват по амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и условията за паричните потоци според договорите.

Към 1 януари 2018 г. и 31 декември 2018 г. Дружеството класифицира финансовите си активи като оценени по амортизирана стойност.

Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи.

(б) Признаване и отписване

Финансовите активи се признават, когато Дружеството стане страна по условията на договора на този инструмент. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

(в) Оценяване

Първоначално признаване

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите активи по тяхната справедлива стойност, увеличена с разходите, пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансовия актив, с изключение на случаите на финансови активи, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Разходите свързани с транзакциите на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се отчитат в печалбата или загубата.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.4. Финансови активи (продължение)

Последващо оценяване

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи. Дружеството класифицира своите дългови инструменти в следната категория:

- **Амортизирана стойност:** Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи като се прилага методът 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 курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.

(г) Обезценка

От 1 януари 2018 г. Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с неговите дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск.

Както е оповестено в Приложение 6 и 7, вземанията от свързани лица и другите вземания са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. Обезценката се определя на база очаквани кредитни загуби, като се използва “тристепенен” подход.

Дружеството следва тристепенен модел за обезценка на финансови активи, различни от търговски вземания:

- Степен 1 – салда, за които кредитният риск не е значимо увеличен след първоначалното признаване. Очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца (т.е. цялата кредитна загуба умножена по вероятността тя да се случи в следващите 12 месеца);
- Степен 2 – съдържа салда, при които има значимо увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, но няма обективна индикация за обезценка; очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността от неизпълнение за целия период на договора;
- Степен 3 – съдържа салда, за които има обективно доказателство за обезценка.

Финансовите активи се отписват, частично или цялостно, когато Дружеството на практика е изчерпало всички начини за събирането им или не съществува реалистично очакване за събирането им. Това обикновено се случва след като те бъдат просрочени поне с 5 години.

Дружеството взема предвид следните индикатори при оценка на значимо увеличаване на кредитния риск при заемите:

- заемът е просрочен повече от 30 дни;
- налице са правни, технологични или макроикономически промени със значително негативно влияние върху заемополучателя;
- има информация за значителни негативни събития във връзка със заема или други заеми на същия заемополучател с други заемодатели, като прекратяване на заема, нарушение на ковенанти, предоговаряне поради финансови затруднения и др.;
- заемополучателят е загубил значим клиент или доставчик или по друг начин е изпитал негативни промени на пазара си.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.4. Финансови активи (продължение)

Счетоводни политики, прилагани до 31 декември 2017 г.

Финансовите активи на Дружеството са от категорията заеми и вземания. Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни. Заемите и вземанията включват Търговски вземания (Прил. 2.6) и Парични средства и еквиваленти (Прил. 2.7).

Покупката и продажбата на финансови активи се отчита като се взема предвид датата на търгуване, т.е. датата, на която Дружеството се ангажира с покупка или продажба на актива. Заемите и вземанията първоначално се признават по справедливата стойност плюс разходите по сделката. Заемите и вземанията се отписват, когато правата за получаване на паричните потоци от тях са изтекли или са били прехвърлени и Дружеството е прехвърлило в съществена степен всички рискове и изгоди от собствеността. Заемите и вземанията се отчитат по амортизуема стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Обезценка на нефинансовите активи

Активи, които имат неопределен полезен живот, не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, 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-висока от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансовите активи (без търговската репутация), които са обезценени, се преразглеждат за възможно възстановяване на обезценката на всяка отчетна дата.

2.5. Търговски вземания

Търговските вземания представляват суми дължими от клиенти във връзка с продадени стоки и предоставени услуги като част от обичайната дейност на Дружеството. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловното възнаграждение, освен ако не съдържат съществен компонент на финансиране, когато се признават по справедлива стойност. Дружеството притежава търговските вземания с цел да събере договорните парични потоци, поради което последващо ги оценява по амортизирана стойност използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Поради краткосрочния характер на текущите вземания, тяхната балансова стойност не се отличава съществено от справедливата им стойност. Нетекущите вземания, които съдържат съществен компонент на финансиране се признават по справедлива стойност.

2.6. Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства включват салда по касови наличности, инкасо и банкови сметки, както и банкови овърдрафти. В баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.7. Собствен капитал

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

2.8. Търговски и други задължения

Търговия задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения.

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Търговските задължения се формират от получени стоки и услуги.

2.9. Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност. Всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и амортизираната стойност на заема се признава в печалбата или загубата през периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

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

2.10. Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития и по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може надеждно 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.

Провизиите се определят по сегашната стойност на очакваните разходи за уреждане на задължението, като се използва ставка преди данъчно облагане, която отразява оценката на текущото състояние на пазара на стойността на парите във времето и специфичните за задължението рискове. Увеличението на провизията в резултат на времето се признава като разход за лихва.

2.11. Приходи

Приходи от наеми – отчитани съгласно МСС 17 „Лизинг“

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

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

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.12. Лизингови договори

Оперативен лизинг – Дружеството е наемодател

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от наемодателя, се класифицират като оперативен лизинг. Постъпленията по оперативните лизинги (нетно от отстъпките от страна на наемодателя) се признават като приход в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

Финансов лизинг – Дружеството е лизингополучател

Лизинг на имоти, машини и оборудване, при който Дружеството реално носи всички рискове и облаги, произтичащи от правото на собственост, се класифицира като финансов лизинг. При започването им, финансовите лизинги се капитализират по по-ниската от справедливата цена на лизинговото оборудване и сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Всяко лизингово плащане се разпределя между задължението и финансовите разходи, така че лизинговото задължение да намалява с постоянен темп. Съпътстващите задължения по наема, намалени с финансовите разходи, се включват в други дългосрочни задължения. Частта на лихвата във финансовата цена се отчита в печалбата или загубата, така че през периода на лизинга нейният размер, отнесен към оставащото лизингово задължение да дава постоянна величина. Имотите, машините и оборудването, придобити под формата на финансов лизинг се амортизират за по-късия от сроковете на полезен живот на актива и срока на лизинга.

2.13. Данък върху доходите

Данъкът върху доходите за годината включва текущи и отсрочени данъци. Данък върху доходите се признава в печалбата или загубата, освен ако е свързан със статии, които се отнасят в другия всеобхватен доход или директно в капитала, като в този случай данъкът също се представя в другия всеобхватен доход или капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки, приложими за съответната финансова година. Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила към датата на баланса в страната, където функционира Дружеството и където генерира облагаеми доходи.

Отсрочените данъци върху доходите са определени изцяло, като се прилага методът на задълженията, на база на временните разлики, произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности. 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 данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и закони, които са били приложими, последователно прилагани до датата на отчета и се очаква да бъдат приложени, когато отсрочените данъчни активи се реализират или отсрочените данъчни пасиви се уредят.

Отсрочени данъчни активи се признават до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, така че временните разлики да бъдат използвани.

2.14. Счетоводно отчитане на преобразуването (вливане) на дружества под общ контрол

Бизнес комбинациите между предприятия под общ контрол се отчитат като се използва методът на стойностите на предшественика. Според този метод, Дружеството включва активите и пасивите на преобразуващите се дружества към датата на транзакцията, като се използват предишните балансови стойности, отчитани на най-високото предишно ниво на консолидация. Разлика между цената на придобиване или издадения основен капитал и тези балансови стойности се отчита в собствения капитал.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

3. Управление на финансовия риск

3.1. Фактори, определящи финансовия риск

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

а) Пазарен риск

і) Валутен риск

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

	31.12.2018 г.		31.12.2017 г.	
	хил. лева	хил. евро	хил. лева	хил. евро
Финансови активи	10	5	11	6
Финансови пасиви	(85,810)	(43,874)	(98,004)	(50,109)
Краткосрочна експозиция	(85,800)	(43,869)	(98,015)	(50,115)

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

іі) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в наемните цени в страната.

ііі) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството има заем в евро от дружеството - майка и е получило заеми в лева от други свързани предприятия, по които заеми има и възникнали лихвени задължения. Дружеството договаря лихвен процент за периода на кредитите през 2018 г., получени от чуждестранни дружества от концерна съответно в размер на 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.3 % (2017 г. 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.3 %). Заемите, получени от свързани предприятия в България са с договорен лихвен процент лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

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

б) Кредитен риск

Кредитният риск се поражда от парични средства и еквиваленти, вземания от свързани лица и други вземания (в основната си част блокирани парични средства по банкови сметки)

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1. Фактори, определящи финансовия риск (продължение)

б) Кредитен риск (продължение)

Управление на риска

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

Обезценка на финансови активи, включително значими преценки

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

- търговски вземания от свързани лица
- други вземания

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

в) Ликвиден риск

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

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

	До 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години
31 декември 2018 г.				
Финансови пасиви				
Търговски задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	116	-	-	-
Заеми получени от свързани предприятия (Прил. 12)	96,318	-	-	-
Финансов лизинг (Прил. 13)	98	98	295	1,646
Задължения за право на ползване и строеж и задължения към доставчици и	2,933	933	2,799	15,219
Сума на пасива	99,465	1,031	3,094	16,865

31 декември 2017 г.

Финансови пасиви

Търговски задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	102	-	-	-
Заеми получени от свързани предприятия (Прил. 12)	117,764	-	-	-
Финансов лизинг (Прил. 13)	274	285	856	4,561
Задължения за право на ползване и строеж и задължения към доставчици	4,498	831	2,493	14,306
Сума на пасива	122,638	1,116	3,349	18,867

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.2. Управление на капиталовия риск

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

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

Нивото на задлъжнялост към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г., са както следва:

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения за право на ползване и строеж (дългосрочна и краткосрочна част)	8,301	7,438
Заеми и финансов лизинг	97,133	120,862
Парични средства	(244)	(143)
Нетен дълг	105,190	128,157
Собствен капитал	146,957	130,369
Общ капитал	252,147	258,526
Коефициент на задлъжнялост	0.417	0.496

3.3. Определяне на справедливите стойности

Приема се, че номиналната стойност минус очакваните кредитни корекции на търговските вземания и задължения е близка до тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяването се изчислява чрез дисконтирането на бъдещите договорени парични потоци с краткосрочния пазарен лихвен процент от подобни финансови инструменти, с които Дружеството разполага.

3.4. Финансови инструменти по категории

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

Активи според баланса	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Вземания от свързани предприятия (Прил. 6)	2,143	2,071
Други вземания (Прил. 7)	1,750	647
Парични средства и еквиваленти (Прил. 9)	244	143
	4,137	2,861
Пасиви според баланса	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Търговски задължения, без задържани гаранции (Прил. 14)	10,301	11,108
Задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	96,434	117,866
Финансов лизинг (Прил. 13)	815	3,098
	107,550	132,072

Справедливата стойност на финансовите инструменти 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г. не се отличава съществено от тяхната балансова стойност към същата дата.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

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, са дискутирани по-долу:

(а) Имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти

Ръководството на Дружеството определя очаквания полезен живот и разходи за амортизации, свързани с притежаваните нетекущи активи (Прил. 5). Тази приблизителна оценка се базира на проекция на полезния живот на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда. Ръководство ще увеличи разхода за амортизацията, където полезният живот е по-малък от предварително определения, или ще изпише или обезцени технологично остарели или нестратегически активи, които са били изоставени или продадени/ликвидирани. Промените на полезния живот на активите, които могат да бъдат направени, могат да доведат до съществена корекция на балансовата им стойност.

(б) Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определеният данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателният данъчен резултат е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за временни данъчни разлики в периода на данъчните ревизии.

(в) Оценка на имотите, за които се изисква оповестяване на справедливата цена

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

(г) Обезценка на вземания

На база наличната информация ръководството е направило оценка на бъдещите парични потоци от вземания от свързани лица и други вземания и не е признало обезценки поради незначителния им размер.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

5. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради и съоръжения	Разходи за придобиване на инв. имоти	Общо
Към 1 януари 2017 г.				
Отчетна стойност	135,887	340,044	3,545	479,476
Натрупана амортизация и обезценка	(54,776)	(166,339)	(859)	(221,974)
Балансова стойност	81,111	173,705	2,686	257,502
Година, приключила на 31 декември 2017 г.				
Балансова стойност в началото на периода	81,111	173,705	2,686	257,502
Придобити	4,297	5,511	1,039	10,847
Отписани	(1,075)	(1,195)	(115)	(2,385)
Трансфери	59	252	(311)	-
Разходи за амортизация	-	(10,962)	-	(10,962)
Разходи за обезценка	(493)	(27)	-	(520)
Приход от реинтегрирана обезценка	544	2,484	-	3,028
Балансова стойност в края на периода	84,443	169,768	3,299	257,510
Към 31 декември 2017 г.				
Отчетна стойност	131,737	339,561	4,103	475,401
Натрупана амортизация и обезценка	(47,294)	(169,793)	(804)	(217,891)
Балансова стойност	84,443	169,768	3,299	257,510
Година, приключила на 31 декември 2018 г.				
Балансова стойност в началото на периода	84,443	169,768	3,299	257,510
Придобити	396	4,206	17	4,619
Отписани	(3,973)	(2,920)	(27)	(5,620)
Трансфери	28	18	(46)	-
Разходи за амортизация	-	(8,265)	-	(8,265)
Разходи за обезценка	(134)	(4,789)	-	(4,923)
Приход от реинтегрирана обезценка	50	6,203	-	6,253
Балансова стойност в края на периода	80,810	164,22	3,243	248,274
Към 31 декември 2018 г.				
Отчетна стойност	119,662	336,612	3,243	459,517
Натрупана амортизация и обезценка	(38,852)	(172,390)	-	(211,242)
Балансова стойност	80,810	164,222	3,243	248,274

Сградите, придобити чрез финансов лизинг, са както следва:

	2018 г.	2017 г.
Отчетна стойност	2,238	5,690
Натрупана амортизация	(597)	(1,654)
Балансова стойност	1,641	4,036

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Справедливата цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2018 г. е в размер на 311,810 хил. лв. (31.12.2017 г. 323,637 хил. лв.). Нетният приход от реинтегрирана обезценка за 2018 г. в размер на 1,330 хил.лв. е резултат от реинтегрирана обезценка в размер на 4,955 хил. лв. за деветнадесет имота, реинтегрирана обезценка за отписан имот в размер на 1,298 хил.лв. преди края на 2018 г., и начислена допълнителна обезценка за 4,923 хил. лв. на десет имота.

Тестове за обезценка инвестиционни имоти

Към 31 декември 2018 г. Дружеството притежава 88 инвестиционни имота. За 84 с обща справедлива стойност в размер на 281,800 хил. лв. тя е определена съгласно методологията описана по-долу. За 4 имота с обща справедлива стойност в размер на 30,010 хил. лв. тя е определена на база оценки извършени от външни независими експерти.

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

Моделът подлага на ежегоден тест всички магазини от основния клас (открити преди 3 и повече години). Ако моделът включваше всички магазини които са извършвали дейност поне една пълна година (т.е. отворени преди 1 януари 2018 г.), то провизията за обезценка би се увеличила с 4,182 хил. лв.

Дружеството е извършило самостоятелна оценка за справедливата стойност на инвестиционните имоти, като е използвало единствено метода на приходната стойност (потенциално отдаване под наем на трети страни). Допускането за наемна цена на квадратен метър е на база оценки от външни независими експерти (извършени през 2015 г. и 2016 г.) или настоящите договори за отдаване под наем към трети лица. Там където не е била извършвана оценка и имотът е не е отдаден под наем на трето несвързано лице, ръководството е използвало доклад на независим оценител Greif&Kontzen, изготвен по поръчка на Групата. Наемните цени варират от 2.5 евро до 10.5 евро в зависимост от местоположението и състоянието (наличие на скорошен ремонт) на инвестиционния имот. При намаление на пазарната наемна цена с 1 евро на квадратен метър, тогава печалбата преди данъци би се намалила със 6,051 хил. лв.

Друго ключово предположение, използвано за изчисляване на стойността в употреба е дисконтовият процент преди данъци, използван в прогнозните парични потоци от 10% до 12% в зависимост от местоположението и състоянието на инвестиционния имот, както и предназначението му (магазин, офис или склад). При увеличение на използвания дисконтов процент с 1%, печалбата преди данъци за 2017 г. би се намалила с 350 хил. лв.

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

При определянето на разхода за обезценка/приходът от реинтегрирана обезценка, Дружеството увеличава така получената справедлива стойност с 15% и сравнява резултата с балансовата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2018 г. Тези 15% се прилагат тъй като ръководството отчита, че резултатите от модела носят по-висока несигурност в сравнение с експертни оценки за справедлива стойност изготвяни от независими оценители. Ако тези 15% не се прилагаха, то тогава печалбата преди данъци би се намалила с 1,329 хил. лв.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Следните суми са признати в отчета за всеобхватния доход:

	2018 г.	2017 г.
Приходи от наем	23,112	22,855
Директни оперативни разходи, възникващи от инвестиционните имоти, генериращи приход от наеми		
Разходи за амортизация	8,247	10,944
Приходи от реинтегрирана обезценка	(1,330)	(2,508)
Данък сгради и такса смет	565	594
Общо	7,482	9,030

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

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

Разходи за амортизация	18	18
Данък сгради и такса смет	30	34
Общо	48	52

6. Вземания от свързани предприятия

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
"Билла България" ЕООД – търговско вземане	2,135	2,070
"Билла България" ЕООД – лихва	7	1
"Пени Маркет", Унгария – търговски вземане	1	-
	2,143	2,071

Вземанията от свързани лица са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. На база на тази информация, ръководството не е начислило обезценка на вземанията от свързани лица към 31 декември 2018 г. и 2017 г. тъй като тя е несъществена. Вземанията от свързани лица са изцяло погасени към датата на одобрение на настоящия отчет.

7. Други вземания

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Блокирани парични средства по банкова гаранция	1,203	418
Вземания по договори за наем от дружества извън Групата	112	95
Други	435	134
	1,750	647

Вземания по договори за наем не са просрочени и всички са деноминирани в лева. Тяхната справедлива стойност не се отличава съществено от тяхната балансова стойност към 31 декември 2018 г.

Другите са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. Блокираните парични средства по банкова гаранция се намират в банкова институция с кредитен рейтинг BBB/F2 (stable). На база на тази информация, ръководството не е начислило обезценка на вземанията от другите вземания към 31 декември 2018 г. и 2017 г., тъй като тя е несъществена.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

8. Предплатени аванси и разходи за бъдещи периоди

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Предплатен аванс за право на ползване	1,202	777
Предплатени билети за паркинг система	23	-
Застраховка на автомобили	1	1
Предплатени наемни вноски по оперативен лизинг	-	495
	1,226	1,273
Коригирано с дългосрочна част на предплатен аванс за право на ползване и предплатени наемни вноски по оперативен лизинг	(1,147)	(1,193)
	79	80

9. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Парични средства в каса	28	24
Парични средства по банкови сметки	216	119
	244	143

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

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Парични и парични еквиваленти	244	143
	244	143

Наличността на паричните средства в текущите сметки е в банки с кредитен рейтинг по Standard&Poor's е както следва:

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
BBB/F2 (stable)	216	119

Към 31.12.2018 г. парични средства по банкови сметки в размер на 10 хил.лв са деноминирани в евро (към 31.12.2017 г. 11 хил.лв).

10. Регистриран капитал и резерви

Дружеството е регистрирано на 31 май 1999 г. Единоличен собственик на капитала на Дружеството е „РЕВЕ Интернационал” АД, австрийско акционерно дружество. Към 31.12.2018 г. капиталът възлиза на 95,829 хил. лв. Неразпределената печалба може да бъде разпределена съгласно реда определен от Търговския закон.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

	31.12.2018 г.		31.12.2017 г.		2018 г.	2017 г.
	Активи	Пасиви	Активи	Пасиви	Нетен размер	Нетен размер
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	4,233	-	5,868	-	4,233	5,868
Нетни активи по отсрочени данъци	4,233	-	5,868	-	4,233	5,868

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви (продължение)

Приложимата данъчна ставка, използвана за изчисление на отсрочени данъци към 31 декември 2018 г. е 10% (2017 г.: 10%).

	Салдо към 31 декември 2016 г.	Разход в ОВД	Салдо към 31 декември 2017 г.
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	7,196	(1,328)	5,868
Отсрочени данъчни активи/(пасиви)	7,196	(1,328)	5,868
	Салдо към 31 декември 2017 г.	Разход в ОВД	Салдо към 31 декември 2018 г.
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	5,868	(1,635)	4,233
Отсрочени данъчни активи/(пасиви)	5,868	(1,635)	4,233

12. Текущи задължения към свързани предприятия

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
„Билла България” ЕООД - Търговски задължения	116	102
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия - заем	85,807	97,933
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия - лихва	103	71
„Билла България” ЕООД - заем	6,600	15,900
„Билла България” ЕООД - лихва	-	2
„Билла Сървис” ЕООД - заем	3,468	3,518
„Билла Сървис” ЕООД - лихва	2	2
„Билла Импорт” ЕООД - заем	338	338
	96,434	117,866

На 13.12.2010 г. „Билла Недвижимости” ЕООД получава заем кредитна линия от дружество в концерна – „Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия в размер на 125,000 хил. евро. Към 31.12.2018 г. задължението по получения заем е в размер на 85,910 хил. лв. (към 31.12.2017 г.: 98,004 хил. лв.). Ефективният лихвен процент е едномесечен юрибор плюс надбавка от 1,3 %. Към 31.12.2018 г. задълженията за лихви по получения заем са в размер на 103 хил.лв (2017 г.: 71 хил.лв).

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия		
Салдо към 1 януари	98,004	124,048
Получена главница	126,542	278,909
Изплатена главница	(138,668)	(304,913)
Начислена лихва	1,011	1,006
Изплатена лихва	(979)	(1,046)
Салдо към 31 декември	85,910	98,004

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

12. Текущи задължения към свързани предприятия (продължение)

Към 31.12.2018 г. „Билла Недвижимости“ ЕООД е получила краткосрочен заем от „Билла България“ ЕООД (свързано лице под общ контрол) в размер на 6,600 хил. лв. Срокът на заема също е 1 година с опция за удължаване през всяка следваща година. Лихвеният процент по договора за заем е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

„Билла България” ЕООД	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Салдо към 1 януари	15,902	10,400
Получена главница	31,400	248,100
Изплатена главница	(40,700)	(242,600)
Начислена лихва	3	25
Изплатена лихва	(5)	(23)
Салдо към 31 декември	6,600	15,902

Към 31.12.2018 г. е получила краткосрочен заем от „Билла Сървис“ ЕООД (свързано лице под общ контрол) в размер на 3,470 хил. лв. Срокът на заема също е 1 година с опция за удължаване през всяка следваща година. Лихвеният процент по договора за заем е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

„Билла Сървис” ЕООД	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Салдо към 1 януари	3,520	3,070
Получена главница	-	500
Изплатена главница	(50)	(50)
Начислена лихва	26	25
Изплатена лихва	(26)	(25)
Салдо към 31 декември	3,470	3,520

Към 31.12.2018 г. е получен заем от „Билла Импорт“ ЕООД заем в размер на 338 хил. лв. Лихвеният процент по договора за заем е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет от 1 ден до 1 месец, обявен в лихвената статистика на БНБ "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори нефинансови предприятия и домакинства" плюс надбавка от 0.75 на годишна база. Поради плаващия лихвен процент не е преодоляна чувствителността на лихвения риск, но по този начин лихвеният процент е определен на пазарни нива.

„Билла Импорт” ЕООД	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Салдо към 1 януари	338	158
Получена главница	-	190
Изплатена главница	-	(10)
Начислена лихва	3	2
Изплатена лихва	(3)	(2)
Салдо към 31 декември	338	338

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

13. Задължения по финансов лизинг

През 2008 г. Дружеството придобива имот на финансов лизинг в Силистра. Срокът на договора е 30 години, ефективният лихвен процент е 5.35% на годишна база. Размерът на инвестиционните разходи е 3,452 хил. лв. Лизинговата вноска е в размер на 16 хил. лв. месечно. Към 31.12.2018 г. задължението по финансов лизинг е намалено поради решение за по-ранно прекратяване на договора за финансов лизинг (февруари 2020 г.) и е отписана преобладаваща част от него в 2,239 хил.лв.

През 2011 г. Дружеството придобива имот на финансов лизинг в гр. София-кв.“Орландовци” за 2,221 хил. лв. Срокът на договора е 30 години, ефективният лихвен процент е 10.92% на годишна база. Размерът на инвестиционните разходи е 2,653 хил. лв. Лизинговата вноска е в размер на 8 хил. лв. месечно.

Задължения по финансов лизинг – минимални лизингови плащания

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
До 1 година	98	274
От 1 до 5 години	393	1,141
Над 5 години	1,646	4,561
	2,137	5,976
Бъдещи финансови разходи по финансов лизинг	(1,322)	(2,878)
Сегашна стойност на задълженията по финансов лизинг	815	3,098
Настоящата стойност на задълженията по финансов лизинг се анализира както следва:		
До 1 година	10	63
От 1 до 5 години	51	345
Над 5 години	754	2,690
	815	3,098

Движението на задълженията по финансов лизинг за годината са както следва

	2018 г.	2017 г.
Към 1 януари	3,098	2,991
Изплатена главница	(63)	(8)
Отписано задължение	(2,239)	-
Разход за лихви	210	206
Изплатени лихви	(191)	(91)
Към 31 декември	815	3,098

14. Търговски задължения

14.1. Нетекущи

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Дългосрочни задължения за право на ползване и строеж	8,164	7,321
Задържани гаранции	503	-
Други	168	-
	8,835	-

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

14. Търговски задължения (продължение)

14.2. Текущи

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения към доставчици	2,000	3,670
Задължения за право на ползване и строеж – краткосрочна част	137	117
Задържани гаранции	561	1,088
	2,698	4,875

15. Други краткосрочни задължения и приходи за бъдещи периоди

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
ДДС за внасяне	331	216
Други задължения	1,081	2,709
Приходи за бъдещи периоди	1,149	1,476
	2,561	4,401
коригирано с дългосрочна част на Приходи за бъдещи периоди	(1,072)	(1,149)
	1,489	3,252

16. Условни задължения

Данъчните служби могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите в рамките на петте последователни години, считано от 1 януари на годината, следваща годината, през която е следвало да се плати данъчното задължение и да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на съществени задължения в тази област.

17. Приходи

	2018 г.	2017 г.
Приходи от наем	23,112	22,855
Други приходи	1,170	1,109
	24,282	23,964

18. Разходи за външни услуги

	2018 г.	2017 г.
Разходи за наем	(418)	(210)
Разходи за административно-технически услуги	(270)	(270)
Разходи за адвокатски услуги	(203)	(227)
Услуги по текущи ремонти и поддръжка	(76)	(92)
Разходи за данък сгради и такса смет	(64)	(99)
Одит	(43)	(33)
Разходи по имуществени застраховки	(5)	(8)
Други	(108)	(155)
	(1,187)	(1,094)

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

19. Финансови разходи

	2018 г.	2017 г.
Разходи за лихви към свързани лица (прил. 12)	(1,043)	(1,058)
Разходи за лихви по лизингов договор (прил. 13)	(210)	(206)
Разходи за лихви по договори за право на ползване и право на строеж	(866)	(867)
	(2,119)	(2,131)

Разходите за лихви към свързани лица в размер на 1,043 хил. лв. представляват лихви по кредити от свързаните предприятия от концерна – „РЕВЕ Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия, „Билла България“ ЕООД, „Билла Сървис“ ЕООД и „Билла Импорт“ ЕООД (2017 г.: 1,058 хил. лв.). Разходите за лихви по лизингов договор на стойност 210 хил. лв. (2017 г.: 206 хил. лв.) са лихви по финансовите лизинги на Дружеството. В разходите за лихви по договори за право на ползване и право на строеж са включени лихвите по договори за обектите Овча купел, Хладилника, Свиленград и Велинград в размер на 866 хил. лв. (2017 г.: 867 хил. лв.).

20. Разход за данъци

	2018 г.	2017 г.
Текущ данък	29	2
Отсрочен данък	1,635	1,328
	1,664	1,330

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

	2018 г.	2017 г.
Печалба преди данъчно облагане:	18,252	13,239
Данък, изчислен при данъчна ставка 10% (2016 г.: 10 %)	1,825	1,324
Ефект на разходи непризнати за данъчни цели	2	6
Ефект от намаления посочени в данъчната декларация за които не е бил признат отсрочен данъчен актив в минали периоди	(163)	-
Разход за корпоративен данък върху доходите	1,664	1,330

21. Свързани лица

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

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

Краткосрочни търговски и други вземания от свързани лица

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
"Билла България" ЕООД	2,135	2,070
"Билла България" ЕООД – лихва	7	1
"Пени Маркет", Унгария	1	-
Общо	2,143	2,071

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

21. Свързани лица (продължение)

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Заем към „Билла България“ ЕООД		
Салдо към 1 януари	1	-
Предоставена главница	109,000	90,300
Възстановена главница	(109,000)	(90,300)
Начислена лихва	76	8
Изплатена лихва	(70)	(7)
Салдо към 31 декември	7	1

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

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
„Билла България“ ЕООД	116	102
Заеми от свързани лица (Прил. 12)	116	102

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
„Реве Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия - заем	85,807	97,933
„Реве Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия - лихва	103	71
„Билла България“ ЕООД - заем	6,600	15,900
„Билла България“ ЕООД - лихва	-	2
„Билла Сървис“ ЕООД - заем	3,468	3,518
„Билла Сървис“ ЕООД - лихва	2	2
„Билла Импорт“ ЕООД - заем	338	338
	96,318	117,764

Продажба на услуги на свързани лица

	2018 г.	2017 г.
„Билла България“ ЕООД	16,978	16,971
„Пени Маркет“, Унгария	6	-
	16,984	16,971

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

Покупка на услуги от свързани лица

	2018 г.	2017 г.
„Билла България“ ЕООД	1,199	1,064
	1,199	1,064

„Билла България“ ЕООД предоставя административни услуги на „Билла Недвижимости“ ЕООД съгласно сключен договор - основно водене на счетоводството, които са в размер на 270 хил.лв за 2018 г. (2017 г.: 270 хил.лв.). Останалата сума в размер на 929 хил. лв. (2017 г.: 794 хил. лв.) се дължи на това, че „Билла България“ ЕООД префактурира и консумативи, вързани с ползването на наетите магазинни площи, към Дружеството.

Възнаграждение на ключовия ръководен персонал

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

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

22. Поети ангажименти

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма ангажименти за покупка на нетекущи активи.

Поетите ангажименти по оперативен лизинг на Дружеството се отнасят до договор за наем на търговски обект намирайки се във Враца. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменяемите лизингови договори, са както следва:

	31 декември 2018 г.	31 декември 2017 г.
До 1 г.	216	216
От 1 до 5 г.	864	864
Над 5 г.	504	720
	<u>1,584</u>	<u>1,800</u>

Възникналите разходи по оперативен лизинг през годината в размер на 418 хил. лв. (2017 г.: 210 хил. лв.) са включени в разходи за външни услуги в отчета за всеобхватния доход.

Дружеството отдава инвестиционните имоти с договори за неотменяем оперативен лизинг с опция за продължаване. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменяемите лизингови договори, са както следва:

	31 декември 2018 г.	31 декември 2017 г.
До 1 г.	4,905	5,293
От 1 до 5 г.	8,580	12,018
Над 5 г.	1,125	2,675
	<u>14,610</u>	<u>19,986</u>

23. Други разходи за дейността

	2018 г.	2017 г.
Електрическа енергия, дизел и вода	(979)	(827)
Данък недвижими имоти	(529)	(529)
Канцеларски и други консумативи	(48)	(38)
Други данъци и такси	(44)	(107)
Банкови комисионни и разходи от превалутиране	(30)	(51)
Други	(1)	(73)
Приходи от реинтегрирана провизия за губещи договори	1,638	-
	<u>7</u>	<u>(1,625)</u>

24. Събития след датата на баланса

Няма значими събития след датата на баланса.