

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020
ГОДИНА

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО
2	СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО
3	СПРАВЕЛИВА СТОЙНОСТ
4	УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ И ЗАЛОЗИ
5.1	ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА СТОКИ
5.2	ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА УСЛУГИ
5.3	ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА
5.4	РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ
5.5	РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ
5.6	РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА
5.7	ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА
5.8	ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ
5.9	РАЗХОДИ ЗА ДАНЫЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА
6	ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ
7	ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ
8	ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ
9	ПАРИЧНИ СРЕДСТВА
10	СОБСТВЕН КАПИТАЛ
11	ЛИХВОНОСНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ПРИВЛЕЧЕНИ СРЕДСТВА
12	ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ
13	ДАНЪЧНИ АКТИВИ И ПАСИВИ
14	СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА
15	СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Авто Юнион Пропъртис” ЕООД е търговско дружество, учредено на 08.02.2008 г., регистрирано в ТР на 03.04.2008 г. и с адрес на управление: гр Етрополе, ул. “Мико Лаков” № 4, ЕИК 200075332, ДДС № BG200075332

1.1. Собственост и управление

Регистрираният капитал на дружеството е 4 866 хил. лева, разпределен в 4 866 х.броя дяла с номинална стойност 1 лв. Записаният капитал е изцяло внесен, чрез апортна вноска на 8 имота.

Собственик на капитала на дружеството е :

1. „Пауър Лоджистикс“ ЕАД, гр. Етрополе

Дружеството се представлява и управлява от Управителя – Мария Аврамова

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството е покупка, строителство и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба, търговски представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица, рекламна, комисионна дейност, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводство, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона. С решение № 190/20.03.2013 г. на КФН, “Авто Юнион Пропъртис” ЕООД е одобрено за обслужващо дружество на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ. С решение № 181/17.03.2015 г. на КФН, “Авто Юнион Пропъртис” ЕООД е одобрено за обслужващо дружество на СЛС Имоти АДСИЦ. Обслужващото дружество осигурява извършването на всички необходими дейности по обслужването и поддържането на недвижимите имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция в съответствие със Закона и с Устава на Дружеството със специална инвестиционна цел. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN). Настоящият финансов отчет е издаден на 18.03.2021г. Този финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя.

Към 31.12.2020 г. средно-списъчният състав на персонала в дружеството е 24 работници и служители (31.12.2019 г.: 24).

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС). при спазване на принципа на историческата цена, освен в случаите на извършена преоценка на нетекущи активи, финансови активи, държани за търгуване, и нетекущи активи, обявени за продажба, които са отчетени по справедлива стойност.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Годишният финансов отчет за 2020 г. е изготвен и при спазване на счетоводните принципи за текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост на приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период, независимост между отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс. Текущото счетоводно отчитане се осъществява на основата на документална обосновааност на стопанските операции, сделки и процеси. По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на този финансов отчет.

Счетоводната политика на предприятието е разработена в съответствие с принципите и изискванията на Закона за счетоводството и НСС, а по въпроси, за чието счетоводно третиране няма изрични разпоредби в НСС – с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, доколкото те не са в противоречие с нормативните актове на ЕС в областта на счетоводството.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020 **ГОДИНА**

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне.

2.2. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалния курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката се третираат като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за доходите като финансови приходи и разходи.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

Дружеството има сключени договори за строителство на база твърда цена.

Етапите за изпълнение на договорите за строителство се определят чрез количествени разчети за извършената работа.

Изпълнението на договорите за строителство дружеството осъществява както чрез собствените си възможности, така и чрез възлагане на строително-монтажни работи на подизпълнители.

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

2.5. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за доходите, като се посочват нетно. Те включват: курсови разлики от валутни операции, лихви и банкови такси по заеми.

2.6. Дълготрайни материални активи

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020 **ГОДИНА**

Дълготрайните материални активи са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното си придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др. Прага на същественост за имотите машините и оборудването е 700 лева.

Последващо оценяване

Избраният подход за последваща балансова оценка на дълготрайните материални активи е подхода - цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайните материални активи, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Използва се линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Срокът на годност по отделни активи е определен, като е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване. Срокът на годност по групи активи е както следва:

- машини и оборудване – 2-3 г.
- компютри – 2 г.
- стопански инвентар – 6-7 г.
- транспортни средства – 4 г.

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите.

2.7. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени в баланса по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020 **ГОДИНА**

Прилага се линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот на актива, както следва:

- права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;
- програмни продукти – 2 години или срок на договора;
- продукти от развойна дейност – до 5 години;
- интернет-сайтове – за срока на договора.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за приходите и разходите.

2.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които се държат за доходи от наеми и/или заради увеличение на тяхната стойност. Те са представени в баланса по тяхната справедлива стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по сделката. Последващата оценка на инвестиционните имоти се извършва като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност на инвестиционния имот отразява условията на пазара към датата на баланса и цената по която, имотът може да бъде разменен между две страни при сключване на сделка.

Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност се извършва от лицензиран оценител веднъж на 5 /пет/ години.

Измененията в справедливите стойности на инвестиционните имоти се отчитат в Отчета за приходите и разходите.

2.9 Финансови активи

2.9.1 Класификация

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, държани за търгуване; кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието; финансови активи, държани до настъпване на падеж; финансови активи, обявени за продажба.

Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството определя класификацията на финансовите си активи в момента на покупката.

(а) Финансови активи, държани за търгуване

Финансови активи, държани за продажба, са акции, облигации, ДЦК и други финансови активи, придобити с намерението да бъдат продадени в краткосрочен период с цел реализиране на печалба. Активите от тази категория се класифицират в баланса като текущи активи.

(б) Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието

Кредити и вземания, възникнали в предприятието, са финансови активи, създадени посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са включени в състава на текущите активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като нетекущи. Предоставените кредити и вземанията се включват в счетоводния баланс в категорията на „търговски и други вземания” и парични средства и парични еквиваленти.

(в) Финансови активи, обявени за продажба

Финансовите активи, обявени за продажба са придобити финансови активи, неклассифицирани в никоя друга категория. Те се включват в дългосрочните активи, освен ако ръководството има намерение да продаде инвестициите в период до 12 месеца от датата на финансовия отчет.

Покупките и продажбите на финансови активи се отчитат на база датата на уреждане - датата, на която собствеността върху ценните книжа се прехвърля върху Дружеството. Инвестициите първоначално се признават по справедливата стойност на датата уреждане плюс разходите по сделката. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на паричните

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020 **ГОДИНА**

потоци от инвестициите са изтекли или са били прехвърлени и Дружеството е загубило контрол върху активите. Печалбите и загубите, произтичащи от преценка на финансови активи, държани за търгуване, по справедлива стойност се включват в отчета за приходите и разходите по статията „Разходи за лихви и други финансови разходи” или „Други лихви и финансови приходи” за периода, през който са възникнали.

Приходите от лихви и дивиденди от финансови активи, държани за търгуване, се посочват в отчета за приходите и разходите като част от „Други лихви и финансови приходи”, когато Дружеството придобие право да получи плащане.

2.9.2. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, са представени във финансовия отчет по себестойност. Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за приходите и разходите.

2.9.3. Инвестиции в асоциирани предприятия

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в асоциирани дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност) поради това, че такива инвестиции в повечето случаи не се търгуват на фондови борси и справедливата им стойност не може да бъде определена надеждно по друг начин. Притежаваните от дружеството инвестиции в асоциирани предприятия подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата от обезценка се отразява като разход в отчета за приходите и разходите.

2.10. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: себестойността и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да се доведе даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в себестойността, както следва:

Стоки – всички доставни разходи, които включват фактурна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на стоките в готов вид за продажба;

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност)

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация. Тя се определя на база анализ от специалисти в дружеството, като се използва информация за цени от последни доставки и/или офертни цени на материални запаси от същия вид.

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.12. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват паричните наличности (парични средства в брой и парични средства по разплащателни и други безсрочни банкови сметки) и паричните еквиваленти. Паричните еквиваленти са краткосрочни високоликвидни вложения, които са лесно обратими в парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им, като срочни депозити и други инвестиции с падеж до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020
ГОДИНА

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки са представени във финансова дейност;
- получените доходи и дивиденди от инвестиции – като инвестиционна дейност, доколкото по съдържание тези операции представляват инвестиране на свободни ресурси на дружеството;
- получените/платените главници и лихви по получени заеми – като финансова дейност.

Срочните депозити в банки с падеж от 3 месеца до една година са представени в баланса по статията "Други вземания" в състава на текущите активи. Банковият овърдрафт се посочва като краткосрочно задължение по статията „Задължения към финансови предприятия

2.13. Търговски задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Получените заеми се признават първоначално по договорената сума. Разходите по сделката за получения заем се отчитат като текущи финансови разходи в отчета за приходите и разходите. Последващата оценка на заемите е по амортизируема стойност, представляваща първоначално отчетената стойност, намалена с вноските за погасяване на главницата. Лихвите по заема се отчитат като текущи финансови разходи в отчета за приходите и разходите в периода, в който са извършени. Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, ако са със срок на погасяване до 1 г., и като дългосрочни – ако са със срок на погасяване над 1 г. Банковите заеми се представят в баланса по статията „Задължения към финансови институции“. Заемите, получени от свързани лица, се посочват по статията "Задължения към предприятия от група" или „Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия", в зависимост от случая.

2.15. Лизинг

Лизинговите договори, при които значителна част от рисковете и изгодите остават у лизингодателя, се класифицират като експлоатационен лизинг. Плащанията по експлоатационните лизингови договори се признават като текущ разход в отчета за приходите и разходите през срока на лизинговия договор.

Лизинговите договори, при които значителна част от рисковете и изгодите, произтичащи от собствеността върху активите, се прехвърлят на лизингополучателя, се класифицират като финансов лизинг. Дълготрайни материални активи, придобити в условията на финансов лизинг, се признават първоначално в баланса на лизингополучателя по по-ниската от стойността на минималните лизингови плащания и справедливата стойност на наетия актив. Отражава се задължение към лизингодателя в размер на общата сума на наемните вноски през срока на лизинга. Лихвите за целия срок на лизинга се признават първоначално в баланса като финансов разход за бъдещи периоди в размер на разликата между първоначалната оценка на лизинговия актив и задължението по лизинга. Придобитите в условията на финансов лизинг активи се амортизират на база полезен срок на използване на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и полагаща се част от лизинговото задължение (главница). Разходите за лихви, свързани с лизинговия актив, се признават в отчета за приходите и разходите през периода на лизинговия договор, чрез прилагане на метода на ефективният лихвен процент.

2.16. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020 ГОДИНА

Съгласно българското законодателство дружеството е задължено да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социалното осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на доходите за периода. Трудовите отношения с работниците и служителите и дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване, фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване. Общият размер на вноската за: фонд "Пенсии"; допълнително задължително пенсионно осигуряване; фонд "Общо заболяване и майчинство"; фонд "Безработица" и здравното осигуряване за 2020 г. за работещите при условията на трета категория труд 32.30% (разпределено както следва 18,52% за сметка на работодателя и 13,78% за сметка на осигуреното лице). Общият размер на вноската за: фонд "Пенсии"; допълнително задължително пенсионно осигуряване; фонд "Общо заболяване и майчинство"; фонд "Безработица" и здравното осигуряване за 2019 г. за работещите при условията на трета категория труд 32.30% (разпределено както следва 18,52% за сметка на работодателя и 13,78% за сметка на осигуреното лице).

Изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вношка за фонд "Трудова злополука и професионална болест", която за 2019 год. е в размер 1.1 %, за 2020 г. е в размер на 1.1 %.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове "Пенсии", фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест", както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксираните по закон проценти (посочени по-горе) и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за доходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Също така към датата на всеки финансов отчет се прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността им в отчета за доходите.

Към датата на издаване на настоящия финансов отчет, в дружеството не е изготвен актюерски доклад, с изчисления относно дългосрочните им задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране.

2.17. Капитал и резерви

Дружеството е дружество с ограничена отговорност – капиталово дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на капитал, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите към тях. Съдружниците отговарят за задълженията до размера на своето участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.18. Данъци върху печалбата

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци. Текущият данък за 2020 г. съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане е в размер на 10 % върху облагаемата печалба (за 2019 г. ставката е също 10 %).

При преобразуване на счетоводната печалба в данъчно облагаема печалба се отчитат активи и пасиви по отсрочени данъци. Пасиви по отсрочени данъци се признават за всички облагаеми данъчни временни разлики. Активи по отсрочени данъци се признават само за намаляеми данъчни временни разлики, доколкото е вероятно тяхното възстановяване при наличието на облагаема печалба през следващи години. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят.

Към 31.12.2020 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2019 г.: 10%).

2.19 Възнаграждение на одиторите

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
Независим финансов одит	4	4
Данъчни и други консултации	-	-
	4	4

2.20 Цели и политика за управление на финансовия риск

Дружеството няма практика да работи с деривативни инструменти.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привличения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на управителя и финансовите експерти на дружеството съгласно политиката, определена от управителя, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на деривативни и недеривативни (основно) инструменти.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020
ГОДИНА

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

Пазарен риск

а.Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги се осъществяват също в лева.

б.Ценови риск

Дружеството не е повлияно от специфичен ценови риск.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти - съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в една група: парични средства (в брой и по банкови сметки) Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

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

За да контролира риска дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения, а натрупаните стари задължения се погасяват по индивидуални споразумения с длъжниците.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството има незначителна концентрация на лихвоносни активи. Заеми от фирми, затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен зависими от промените в пазарните лихвени равнища.

Същевременно изходящите парични потоци за 2020 г. на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД са изложени на лихвен риск от ползване на заеми договорени с фиксиран лихвен процент. Заемите и кредитите откриват експозиция за риск за дружеството спрямо промените в справедливата стойност на лихвените равнища.

За останалите финансови пасиви дружеството не е изложено на лихвен риск, защото те са обичайно търговски и безлихвени. Средствата по разплащателни сметки се олихвяват с лихвени проценти, съгласно тарифите на съответните банки, които се запазват относително постоянни за по-дълъг период от време.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. Изчисления се правят за значителните лихвоносни позиции.

Матуритетен анализ

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020
ГОДИНА

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към датата на баланса. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането и респективно задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

<i>12/31/2019</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>1-3 м.</i>	<i>3-12 м.</i>	<i>1-2год.</i>	<i>3-5 год.</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>
	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>
Финансови активи						
Вземания по заеми				190		190
Търговски вземания	1 241					1 241
Парични средства	122					122
	1 363			190		1 553

Финансови пасиви

Задължение по заеми	837					837
Търговски задължения	442			53		495
	1 279			53		1 332

<i>12/31/2020</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>1-3 м.</i>	<i>3-12 м.</i>	<i>1-2год.</i>	<i>3-5 год.</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>
	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>
Финансови активи						
Вземания по заеми			13	190		203
Търговски вземания	1 117					1 117
Парични средства	107					107
	1 224		13	190		1 427

Финансови пасиви

Задължение по заеми			841			841
Търговски задължения	300			37		337
	300		841	37		1 178

3. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020
ГОДИНА

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), или са отразени в баланса по пазарна стойност (предоставени банкови депозити, инвестиции в ценни книжа) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

В дружеството се разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта съставителя, организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на назначаваните външни оценители. Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, само за инвестиционни имоти – на 5 години. Последната преоценка на инвестиционни имоти е към 31.12.2018 г., като намалението от преоценка е в размер на 2 836 х.лв.

4. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ ЗАЛОЗИ:

Към 31.12.2020 Авто Юнион Пропъртис ЕООД е солидарен длъжник по договор за банков кредит от УниКредит Булбанк АД. Срещу „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД има заведено гражданско дело № 11684 по описа на СГС, от Гинка Андонова за нанесени неимуществени вреди. В рамките на производството е наложено обезпечение в размер на 100 хил.лв.

5. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5.1. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА СТОКИ (НЕТНО)

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Приходи от продажба на стоки	-	19
Брутна печалба	-	19

5.2. ПРИХОДИ ОТ УСЛУГИ (НЕТНО)

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Приходи по договор за обслужване	105	92
Приходи от обслужване на сграда	144	93
Приход от счетоводно обслужване	-	1
Приходи от строителна дейност	2 301	4 606
Приходи от наем	26	26
Приходи от аренда / наем на земеделска земя	-	1
Други приходи от услуги	-	-
Брутна печалба	2 576	4 819

5.3. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Продажба на ДМА	-	4 925
Финансиране от държавата (програма 60/40)	134	-
Брутна печалба	134	4 925

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020
ГОДИНА

5.4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Канцеларски материали	1	2
Гориво	14	14
Строителни материали	167	221
Други разходи за материали	6	2
Общо	188	239

5.5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Наем	60	86
Телефон и интернет	12	10
Транспорт		
Възнаграждение събираемост		
Разходи за одит	4	4
Подизпълнители СМР	1 791	3 369
Застраховки	3	4
Други	52	66
Общо	1 922	3 539

5.6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за възнаграждения	447	528
Разходи за осигуровки	82	81
Общо	529	609

5.7. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Данъци и такси	12	24
Ваучери за храна	15	16
Балансова стойност на продадени активи	-	4 489
Други	12	12
Общо	39	4 541

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020
ГОДИНА**

5.8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Финансови приходи, по видове:		
Приходи от лихви	11	3
Общо:	11	3
Финансови разходи, по видове:		
Разходи за лихви	(39)	(152)
Разходи за преоценка на инв.имоти	-	-
Други	(2)	(2)
Общо:	(41)	(154)
НЕТНО	(30)	(151)

5.9. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Финансов резултат печалба/загуба	(79)	191
Текущ данък върху печалбата - 10 % (2019 г.: 10%)		
Отсрочен данък върху печалбата – данъчен актив в/у отпуски, преоценка на инвестиционни имоти и данъчна загуба	(1)	(20)
Общо разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за доходите	(1)	(20)

Не е начисляван актив върху временни разлики от лихви.

6. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

(ХИЛ.ЛВ)						
Отчетна стойност	Транспортни средства	Машини, съоръжения и оборудване	Компютри	Други	Нематериални активи	Общо
Салдо на 1 януари 2020 г.	96	4	11	18		129
Придобити			5			5
Отписани						
Салдо на 31 декември 2020г.	96	4	16	18	-	134
Натрупана амортизация	Транспортни средства	Машини, съоръжения и оборудване	Компютри	Други	Нематериални активи	Общо
Салдо на 1 януари 2020 г.	(32)	(3)	(7)	(11)		(53)
Начислена амортизация за годината	(24)	(1)	(4)	(3)		(32)
Отписана амортизация						
Салдо на 31 декември 2020г.	(56)	(4)	(11)	(14)	-	(85)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	40	-	5	4	-	49

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020 ГОДИНА

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

7.1. Инвестиции в имоти към 31.12.2020 г. – УПИ

	<u>площ /кв. М./</u>		<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>хил.лева</u>	<u>балансова</u> <u>стойност</u> <u>в</u> <u>хил.лева</u>
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
гр.София, жк.Люлин, НПИ 905, 1 600 кв.м.	1600	1 600	341	341
гр.София, жк.Люлин, НПИ 906, 1 180 кв.м.	1 180	1 180	255	255
гр.София, жк.Люлин, НПИ 1060, 3 170 кв.м.	3 170	3 170	651	651
Гр.София, жк.Дружба, Земя 3 025 кв.м.	3025	3 025	728	728
общо:			1 975	1 975

Имотът в гр.София, жк.Дружба е ипотекан в полза на Уникредит Булбанк АД по договор за банков кредит с „Авто Юнион“ АД.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<u>2020 г.</u>	<u>2019 г.</u>
	<u>хил. лв.</u>	<u>хил. лв.</u>
<i>Нетекущи вземания</i>	190	190
Общо нетекущи вземания	190	190
<i>Текущи вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици	1 024	158
Вземания от свързани лица – клиенти	52	1 079
Депозити		
Други	54	4
Общо текущи вземания	1 130	1 241

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN ,000</u>
Разплащателни сметки	101	102
Парични средства в каса	6	20
Общо	107	122

10. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>BGN ,000</u>	<u>BGN ,000</u>
Основен акционерен капитал	4 866	4 866
Нерапределена печалба	1 287	1 116
Непокрита загуба	(3 712)	(3 712)
Текуща печалба/загуба	(80)	171
Общо	2 361	2 441

Към 31.12.2020 г. регистрираният акционерен (дружествен) капитал на “Авто Юнион Пропъртис” ЕООД възлиза на 4 866 х.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020 ГОДИНА

11. ЛИХВОНОСНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ПРИВЛЕЧЕНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
До 1 година	857	853
Над 1 година	37	53
Нетни задължения	894	906

За 2019 г. и 2020 г. няма задължения към свързани лица, които да представляват лихвоносни задължения. Лихвоносните задължения са посочени в едно с дължимите лихви.

11.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
До 1 година	841	837
Над 1 година		
Нетни задължения	841	837

Към 31.12.2020 г. дружеството има задължение по заем към Лаудспикърс Си ЕЙ ЕООД, който е прехвърлен Договор за цесия от Синтетика АД. Лихвеният процент е 5.1%

11.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
До 1 година	16	16
Над 1 година	37	53
Нетни задължения	53	69

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>BGN ,000</u>	<u>BGN ,000</u>
Задължения към доставчици	284	426
Задължения към персонала	54	51
Осигурителни задължения	33	18
Данъчни задължения	60	68
Общо	431	563

13. ДАНЪЧНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>BGN '000</u>	<u>BGN '000</u>
<i>Данъчни активи</i>		
Данъчен актив върху отпуски	-	1
Данъчни активи върху преоценка на ИИ	-	-
Данъчен актив върху данъчна загуба	207	207
Общо данъчни активи	207	208

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2020 ГОДИНА

Данъчни пасиви

Данъчен пасив върху преценка на ИИ

Общо данъчни пасиви

81	81
81	81

14 ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Евроаутосервиз ЕООД.

Компания – майка

Компания майка е Пауър Лоджистикс ЕАД.

Други свързани лица:

Консорциум Лозенец Билд, Криейтив софтуеър солюшънс ЕООД и Елит Строителна компания ЕООД са свързани лица под общ контрол.

Сделки със свързани лица, отразени в Отчета за приходите и разходите

Контрагент	Приходи от продажби		Разходи за лихви по заеми	
	2020	2019	2020	2019
Евроаутосервиз ЕООД	-	-	-	71
Консорциум Лозенец Билд	969	3 307	-	-
ОБЩО	969	3 307	-	71

Сделки със свързани лица, отразени в Счетоводния баланс

Контрагент	Вземания от свързани лица		Задължения към свързани лица	
	2020	2019	2020	2019
Евроаутосервиз ЕООД	-	-	-	-
Консорциум Лозенец Билд	52	1 079	-	-
ОБЩО	52	1 079	-	-

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци

Контрагент	Постъпления по заеми		Плащания по заеми		Постъпления от клиенти	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Евроаутосервиз ЕООД	-	-	-	1 354	-	-
Консорциум Лозенец Билд	-	-	-	-	2 190	3 387
ОБЩО	-	-	-	1 354	2 190	3 387

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма събития след отчетната дата, които да изискват оповестяване или корекции във финансовия отчет.

Ръководител:

/ М.Аврамова /



Съставител:

/ Д.Димитрова /