

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 21.01.2020 г., когато е извършено намаление на основния капитал.

Собственост и управление

Към 31 декември 2020 г. едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД, с крайно дружество-майка Юнион-Груп АД.

Дружеството е част от групата Юнион Пропърти, която е част от икономическата група Юнион Груп. Годишният финансов отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД се включва в консолидираните финансови отчети на Юнион Пропърти ЕАД, респ. на Юнион-Груп АД (като крайно дружество-майка), които са със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Ген.Тотлебен № 30-32.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Младен Митков Митев и Стефан Стефанов, прокурист на дружеството.

Към 31.12.2020 г. общият брой на персонала в дружеството е 7 служители (31.12.2019 г.: 7 служители).

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

- отдаване под наем на недвижима собственост;
- покупка и последваща продажба на недвижими имоти;
- инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия;

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, която отдава по наем.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2018 – 2020 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2018	2019	2020
БВП в млн. лева	109,743	119,772	118,605*
Реален растеж на БВП	3.1%	3.7%	-4.2%
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	2.3%	3.1%	0.0%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.66	1.75	1.72
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.71	1.74	1.59
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на годината)	6.1%	5.9%	6.7%

**Прогноза на БНБ за 2020 г., източник: БНБ;*

Пандемия КОВИД 19 – влияние, ефекти, предприети действия и мерки:

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно разпространението на COVID-19, а на 13 март 2020 г. Народното събрание гласува извънредно положение в Р България (заменено с извънредна епидемична обстановка с Решение № 325 на Министерски съвет от 14 май 2020 г.), в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки.

На 24 март 2020 г. беше обнародван Законът за извънредното положение, с който се приеха мерки за времето на извънредното епидемично положение в различни области – трудови правоотношения и социално осигуряване, данъчно облагане и годишно финансово приключване, неизпълнение и принудително изпълнение, срокове и други. Бяха приети решения и заповеди на Министерски съвет и Министерството на здравеопазването за въвеждане на противоепидемични мерки на територията на страната с цел защита и опазване живота и здравето на населението, свързани със: забрана за влизане на територията на страната и предприемане на мерки (карантина или предоставяне на отрицателен лабораторен резултат от проведено PCR изследване преди влизане на територията на страната) към държави с установена повишена заболяемост от COVID-19 и значително епидемично разпространение; спазване на изисквания за физическа дистанция, хигиена на ръцете, дезинфекция и носене на защитни маски за лице на закрити обществени места; временно спиране или ограничаване на експлоатацията или режима на работа на обекти с обществено предназначение и/или други обекти или услуги, предоставяни на гражданите и други подобни.

В резултат на наложените ограничения у нас и в повечето държави по света, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Затруднени бяха доставките на суровини и материали от доставчици, експедициите към клиенти и осигуреността от работна ръка. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанската им дейност, трудовия режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Дружеството оперира в сектор отдаване под наем на собствени недвижими имоти, чието нормално функциониране беше сериозно засегнато от наложените ограничителни мерки в страната.

През периода на извънредното положение в сградите на Юнион Пропърти Трейд ЕООД нямаше офиси, които прекратиха дейност, но част от наемателите (основно насочени в областта на услугите, чиито клиенти не развиваха дейност) имаха намаляване на приходите, което им се отрази негативно.

Предприетите действия за разсрочване или спиране на част от дължимия през този период наем, облекчи финансовия натиск към наемателите.

Всички тези мерки доведоха до:

- Работа с намален капацитет, ограничена за периода от март 2020 г. насам поради затваряне на обекти на основание заповеди на Министъра на здравеопазването.
- Спад в реализираните приходи с 205 х.лв. спрямо предходния период (или с 23.30%).

Ръководството не е освобождавало персонал и не се е възползвало от приетите мерки със Закона за извънредното положение („60:40“ и други).

Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения, за да обезпечи непрекъснатостта на дейността си, както и да извършва продажбите към клиентите си. Няма прекратени договори с ключови доставчици.

В следствие на пандемията през изминалата година шест договора с клиенти са предсрочно прекратени.

Постигнатите резултати от Дружеството на годишна база са, както следва:

- Приходи от наем на търговски площи – 247 х.лв., а за 2019г. – 413 х.лв.
- Приходи от наем на офис площи – 283 х.лв., а за 2019г. – 270 х.лв.
- Приходи от наем на паркоместа - 31 х.лв., а за 2019г. – 42 х.лв.

- Финансовият резултат за 2020г. – печалба 151 х.лв., а за 2019г. – печалба – 297 х.лв.
- Просрочени вземания към 31.12.2020г. 152 х.лв.; към 31.12.2019г. – няма.

Към 31.12.2020г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 43 х.лв. (31.12.2019г. – 77 х.лв.). Допълнително към 31.12.2020г. има просрочени вземания по договори за наем в размер на 133 х.лв., които планира да бъдат погасени поетапно през 2021 г.

Предприети мерки и действия

Ръководството продължава да следи текущо за поява на нови рискове и респ. на последици от пандемията върху бизнеса. За целта се изготвят текущи анализи и оценки и се разработват възможни мерки за реакция и овладяване на потенциалните рискове.

Ефекти върху елементите на финансовия отчет

Ръководството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има съществено отражение, с изключение на:

- Приходи – съществено намаление, което се очаква да бъде с временен ефект за периода на извънредна епидемиологична обстановка
- Вземания – просрочие на вземанията от единичен клиент, наемател на голяма площ (основно хранителни заведения), който е силно засегнат от ограничителните мерки и има финансови затруднения.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.), ПМС 394/2015 г. (ДВ 3/12.01.2016 г.) и ПМС № 27/2019 г. (ДВ 15/19.2.2019 г.).

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на база принципа на историческата цена.

На база на определени в Закона за счетоводството критерии дружеството се класифицира в категорията микро предприятия. За микро предприятия е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Микро предприятия са освободени от изготвяне на отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и задължително изготвят само съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите. Ръководството на дружеството е взело решение и запазва прилагания модел на пълен финансов отчет.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2019 финансова година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Отчетната валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз левът е фиксиран към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва в лева, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. В края на всеки месец паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват в лева като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третираат и представят като "финансови приходи" (към приходи от лихви и

други финансови приходи) или “финансови разходи” (към разходи за лихви и други финансови разходи).

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

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

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки 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 наем по договорите за експлоатационен лизинг се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив. Дружеството е възприело да отчита предоставените на наемателите облекчения във връзка с извънредната пандемична обстановка по КОВИД 19 в страната изцяло за отчетната година, за която се отнасят, доколкото тази база се счита за по-релевантна от линейния метод спрямо бизнес-модела и целите на тези облекчения.

При продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените активи и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки.

В отчета за приходи и разходи за 2020 и 2019 г. дружеството не отчита финансови приходи.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството 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 разходи, се включват в отчета за приходи и разходи когато възникнат и се състоят от разходи за лихви по ползвани заеми. Разходите за лихви се признават пропорционално на времевия период на съответния лихвен пасив на база метода на ефективната лихва.

Банковите такси за текущо обслужване на дейността на дружеството се представят към разходи за външни услуги.

2.6. Инвестиционни имоти

Дружеството третира като инвестиционни имоти, притежавани от него недвижими имоти, които представляват:

- земи, върху които са изградени сгради, отдавани под наем (експлоатационен/ оперативен лизинг);
- сгради и части от сгради, отдавани под наем (един или повече оперативни лизинги) и държани за увеличаване на стойността на капитала;
- прилежащите към сградите трайно прикрепени съоръжения и оборудване;
- прилежащите към сградите за отдаване под наем специално закупено за целта обзавеждане и инсталации (офис и търговско обзавеждане, климатични, охранителни инсталации и пр.).

Инвестиционните имоти са представени в баланса по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към актива - професионални хонорари, комисионни за брокери, данъци по придобиване на имота и др. В първоначалната оценка се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи и други активи, без които инвестиционния имот не би могъл да осъществява предназначението си – отдаване под наем.

Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално определените. Всички други последващи разходи по поддръжката на имота се признават като текущи разходи за периода, през който са направени.

Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане и разработване, се отчитат в групата на дълготрайните материални активи.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на активите, включени в групата на инвестиционните имоти. Земята не се амортизира.

Полезният живот по компоненти на инвестиционните имоти е както следва:

- сгради и трайно прикрепени съоръжения – 50 г.
- обзавеждане, инсталации и други активи – 7 г.

Балансовите стойности на инвестиционните имоти 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 инвестиционните имоти е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба. За

определяне на стойността в употреба на инвестиционните имоти, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна 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 инвестиционен имот. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи към "разходи за амортизация и обезценка".

Инвестиционните имоти се отписват от счетоводния баланс, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват към "други приходи", а балансовата стойност - към "балансова стойност на продадени активи" (част от другите разходи).

2.7. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Вземанията по предоставени заеми първоначално се представят по справедливата им стойност на база предоставените средства. Тяхната последваща оценка е амортизируемата им стойност, определена при използването на метода на ефективната лихва, и намалена с направена обезценка.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки. Загубите от обезценки на вземания се включват в отчета за приходи и разходи към "Разходи за обезценка на финансови активи".

2.8. Парични средства

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС за придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти се включва в основната (оперативната) дейност като плащания към доставчици, доколкото той участва и се възстановява заедно и в основните (оперативните) потоци на дружеството за съответния период (месец);

- лихвите и таксите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания към финансовата дейност, а лихвите и таксите по заеми за оборотни средства се включват като плащания за основна (оперативна) дейност.

2.9. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.10. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.11. Експлоатационен (оперативен) лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като експлоатационен (оперативен) лизинг.

Стимули при експлоатационен (оперативен) лизинг са плащания, извършени от наемодателя към наемателя, които са свързани с лизинговия договор, или са възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване, периоди от лизинговия договор, освободени от наем и др., договорени отделно от минималните лизингови плащания по договора.

Лизингодател

Отдаденият под оперативен лизинг актив продължава да се отчита в счетоводния баланс като инвестиционен имот и да се амортизира за срока на полезния му живот.

Дружеството обичайно няма практика да предоставя стимули на своите наематели.

Приходите от наем по договори за експлоатационен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времеви модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив. Дружеството е възприело да отчита предоставените на наемателите облекчения във връзка с извънредната пандемична обстановка по КОВИД 19 в страната изцяло за отчетната година, за която се отнасят, доколкото тази база се счита за по-релевантна от линейния метод спрямо бизнес-модела и целите на тези облекчения.

Извършените първоначално преки разходи от наемодателя във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

Лизингополучател

Разходите, извършени от наемателя във връзка с подготовката и сключването на лизинговия договор се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

Дружеството няма предоставени от своите наемодатели стимули.

Плащанията по договорите за оперативен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Разходите, които са свързани с допълнителни плащания (напр. ремонти, застраховки, поддръжка и др.), и разходите, свързани със съществуващ по-рано лизинг (по прекратяване, преместване и др.), вкл. разходите, които ефективно са възстановени чрез споразумение за стимули (когато такива възникнат), се отчитат в съответствие със стандартите, приложими към тези разходи. Разходите за подобрения на наети активи се капитализират и отчитат като дълготрайни активи и се амортизират обичайно за срока на лизинговия договор.

2.12. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите отношения с работниците и служителите на дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с определени (дефинирани) вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

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 персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за приходи и разходи 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 от дружеството 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.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството 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 и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Планове с определени (дефинирани) доходи

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 определени (дефинирани) доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага 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 – в отчета за приходи и разходи.

Доходи при напускане

Съгласно местните разпоредби на трудовото и осигурително законодателство в България, дружеството като работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор преди пенсиониране определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база публично анонсиран план, вкл. за реструктуриране, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.

2.13. Дружествен капитал и резерви

Юнион Пропърти Трейд ЕООД е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на основния капитал. Едноличният собственик на дружеството отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър дялове.

Търговският закон и учредителният акт не предвиждат законово или уставно задължение за дружеството да формира фонд "Резервен".

2.14. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Кумулативната данъчна ставка за 2020 г. е 10 % (2019 г.: 10%).

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от

първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви 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 (погасят), на база данъчните закони които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2020 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2019 г.: 10%).

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Нетните приходи от продажби през 2020 г. са 675 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти (експлоатационен лизинг), такса управление и поддръжка и префактурирани режийни разходи на наемателите (2019 г.: 880 х.лв.). Намалението на приходите се дължи на ефекти от пандемията от COVID-19 – наемите на най-засегнатите от пандемията наематели са намалени в периодите на силни ограничителни мерки.

4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходите за суровини и материали</i> включват:	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Електрическа енергия	94	147
Вода	4	8
Ремонтни материали	1	4
Консумативи и санитарни материали	1	2
Активи под стойностен праг	1	-
Други	3	3
Общо	104	164

Намалението на разходите за електрическа енергия се дължи на намалена консумация в периодите на ограничителни мерки, когато голяма част от търговските обекти не са работили.

<i>Разходите за външни услуги</i> включват:	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Консултантски услуги	38	6
Местни данъци и такси	36	36
Текущ ремонт и поддръжка	5	12
Застраховки	4	4
Поддръжка асансьори и ескалатори	4	4
Наем МПС	3	3
Одит	3	3
Почистване	2	2
Пожаропрофилактика	2	1
Охрана	1	1
Банкови такси	1	1
Съобщителни услуги	1	1
Профилактика	-	1
Други услуги	-	1
Общо	100	76

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Разходи за възнаграждения	109	110
Разходи за осигуровки	21	21
Общо	130	131

6. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ И ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансови разходи свързани с предприятия от групата през 2020г. няма (2019 г. - 4 х.лв., включват разходи за лихви по заеми от свързани лица).

7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разходите за данък върху печалбата за 2020 г. са:

Отчет за приходи и разходи	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Данъчна печалба за годината	166	21
Текущ разход за данък върху печалбата за годината -10%	16	2
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и намаляване на временни разлики през годината	1	31
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за приходи и разходи	17	33
 Равнение на разхода за данък върху печалбата, определен спрямо счетоводния резултат	 2020 BGN'000	 2019 BGN'000
Счетоводна печалба за годината	168	330
Данък върху печалбата – 10 %	17	33
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за приходи и разходи	17	33

8. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ)

	<i>Земи и сгради</i>		<i>Машины, обзавеждане и други ДМА</i>		<i>Общо</i>	
	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари 2020	8,511	8,511	355	353	8,866	8,864
Придобити	-	-	-	2	-	2
Салдо на 31 декември	<u>8,511</u>	<u>8,511</u>	<u>355</u>	<u>355</u>	<u>8,866</u>	<u>8,866</u>
Надрупана амортизация						
Салдо на 1 януари 2020	1,305	1,139	109	98	1,414	1,237
Начислена амортизация за периода	166	166	11	11	177	177
Салдо на 31 декември	<u>1,471</u>	<u>1,305</u>	<u>120</u>	<u>109</u>	<u>1,591</u>	<u>1,414</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>7,040</u>	<u>7,206</u>	<u>235</u>	<u>246</u>	<u>7,275</u>	<u>7,452</u>
Балансова стойност на 1 януари	<u>7,206</u>	<u>7,372</u>	<u>246</u>	<u>255</u>	<u>7,452</u>	<u>7,627</u>

Към 31 декември в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти земя с балансова стойност 331 х.лв. (31.12.2019 г.: 331 х.лв.) и сграда с трайно прикрепени съоръжения, с балансова стойност 6,709 х.лв.(31.12.2019 г.: 6,875 х.лв.).

Обзавеждането и други активи включват инсталации, обзавеждане и оборудване с балансова стойност 235 х.лв. (31.12.2019 г.: 246 х.лв.).

Оценката на ръководството на база на офертни цени на сходни имоти е, че справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2020 г. варира в диапазона от 11,621 до 12,310 х.лв. (31.12.2019 г.: варира в диапазона от 11,621 до 12,310 х.лв.).

Преглед за обезценка

Към 31.12.2020 г. е направен преглед на инвестиционните имоти, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на извършения преглед, ръководството на дружеството не е установило наличие на такива условия.

9. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Признатите отсрочени данъци към 31 декември включват:

	<i>временна разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>	<i>временна разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>
	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
ДМА	1,259	126	1,268	127
Общо активи по отсрочени данъци	1,259	126	1,268	127

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

10. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

Вземанията от клиенти към 31.12.2020 г. са в размер на 154 х.лв. и включват вземания от наематели (31.12.2019 г.: 16 х.лв.). Вземанията са безлихвени, в лева. Обичайният кредитен период е 30 дни. Размерът на редовните вземания от клиенти (с възраст до 30 дни) е в размер на 45 х.лв. (31.12.2019 г.: 16 х.лв.) и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи на наемателите и наеми за декември.

Възрастовата структура на просрочените необезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
От 31 до 60 дни	35	-
От 61 до 90 дни	13	-
От 91 до 180 дни	58	-
От 180 до 360 дни	3	-
Общо	109	-

Просрочените вземания са основно от един клиент, наемател. Ръководството на дружеството е взело решение да не обезценява просрочените вземания, поради наличието на споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми. Към датата на изготвяне на настоящия отчет

споразумението се спазва, клиентът заплаща редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми.

11. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Другите вземания към 31.12.2020 г. са в размер на 61 х.лв. (31.12.2019г. – 74 хил.лв.) и включват начислени вземания по договори за оперативен лизинг във връзка с признати приходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор в случаите, когато постъпленията не се получават на тази база.

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Паричните средства са в лева и са разпределени както следва:

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки	43	76
Парични средства в каса	-	1
Общо	43	77

13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Записан капитал

Към 31.12.2020 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 6,700 х.лв., разпределени в 670 х. дяла по 10 лв. всеки (31.12.2019 г. -9,100 х.лв.)

В края на януари 2020 г. е вписано в Търговския регистър намаление на основния капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД от 9,100 х.лв. на 6,700 х.лв. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. е използвана да покрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. са ефективно намаление на основния капитал чрез изплащане на парични средства на едноличния собственик Юнион Пропърти ЕАД (Приложение №15).

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици към 31.12.2020 г. в размер на 14 х.лв. (31.12.2019 г.: 17 х.лв.) са текущи и включват неплатени задължения към доставчици от страната, свързани с получени услуги.

Обичайният кредитен период договорен с доставчиците е до 30 дни.

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПАТА

Към 31.12.2020 г. задълженията към предприятия от група включват 1,085 х.лв. (31.12.2019 г. – няма), представляват задължения, свързани с взето решение за ефективно намаление на капитала, като разчетите на ръководството са през 2021 г. в зависимост от финансовото състояние и ликвидността на дружеството да се изплатят 340 хил.лв., а останалата част – най-късно до 2024 г.

16. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Задължения за данъци	7	19
Други	98	105
- в т.ч. дългосрочни задължения	79	82
Общо	105	124

Данъчните задължения на дружеството към 31.12.2020 г. включват 5 х.лв. ДДС и 2 х.лв. данък печалба (31.12.2019 г.: 10 х.лв. ДДС и 9 х.лв. данък печалба), задълженията са текущи, погасени в началото на следващия отчетен период.

До датата на одобрение на този отчет в дружеството е извършена ревизия по ЗДДС до 31.08.2011 г. Други данъчни ревизии не са извършвани.

Данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ревизията потвърждава окончателно данъчното задължение на съответното дружество - данъчно задължено лице, освен в изрично предвидените от законодателството случаи.

Другите задължения към 31.12.2020 г., в размер на 98 х.лв. (31.12.2019 г.: 105 х.лв.), включват депозити по договори за наем на недвижими имоти като гаранции по съответните наемни договори за срока на договора. Депозитите по дългосрочните договори за наем са в размер на 79 х.лв. към 31.12.2020 г. (31.12.2019 г.: 82 х.лв.).

17. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол, съвместен контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал и собствениците.

Свързани лица на дружеството през 2020 г. и 2019 г. са както следва:

Свързани лица

Вид на свързаност

Дружества, упражняващи контрол

Юнион – Пропърти ЕАД	Дружество-майка, притежаващо 100% от капитала
Юнион-Груп АД	Дружество-майка на групата Юнион Груп, едноличен собственик на Юнион Пропърти ЕАД

Лица, акционери на Юнион-Груп АД

Иван Тотев Радев	Р и Ко АД
Светослав Тотев Радев	РГС ООД
Емануил Янков Манолов	ДОЯН ООД
Емил Иванов Иванов	ИД ООД

Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Пропърти)

Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД (влято в Юнион Пропърти ЕАД на 19.07.2019 г.)
Юнион Билд АД (без дейност)

Съвместно контролирани дружества за групата Юнион Пропърти

Юнион Ленд ООД	Съвместен контрол от Юнион Пропърти ЕАД
----------------	---

Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Груп)

Група Юнион Електрик	Дружества свързани чрез крайното дружество-майка
Група Дунав Турс	Дружества свързани чрез крайното дружество-майка
Юнион Асетс ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка
Юнион-Груп Проджект ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка
Юнион-Груп Консулт ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка
Юнион-Груп Финанс ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка
Юнион-Груп Асетс ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка

Дружеството е осъществявало сделки и операции със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Възстановени заеми към свързани лица		
- дружество-майка	-	528
Разходи за лихви по получени заеми		
- дружество-майка	-	4
Изплатени лихви по получени заеми		
- дружество-майка	-	4
Доставки на услуги от свързани лица		
- крайно дружество-майка	38	6
Платени средства във връзка с намаляване на капитала		
- дружество - майка	215	-

Открити салда

Разчетните взаимоотношения със свързани лица са представени в Приложение № 15.

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал (КУП), оповестен в Приложение № 1, през 2020 г. са в размер на 39 х.лв. (2019 г.: 40 х.лв.).

18. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Оперативен лизинг

Балансовата стойност на отдадените под наем инвестиционни имоти към 31.12.2020 г. е 7,275 х.лв. (31.12.2019 г.: 7,452 х.лв.), в т.ч. сгради и земи: 7,040 х.лв. (31.12.2019 г.: 7,206 х.лв.) и офис обзавеждане и оборудване: 235 х.лв. (31.12.2019 г.: 246 х.лв.).

Очакваните недисконтирани постъпления от наеми по сключени договори към 31.12.2020 г. при условията на оперативен лизинг (без суми за режимни разходи) са както следва:

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
В рамките на 1 година	583	677
След 1 година, но не повече от 5 години	1,610	1,348
Общо	<u>2,193</u>	<u>2,025</u>

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова 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, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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.

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, който се изразява в неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти (инвестиционни имоти) и предлаганите наемни цени, както и в промяна на размера на разходите, свързани с поддръжката и управлението на инвестиционните имоти. Намаляването на пазарните цени на наемите би довело до намаляване на приходите от дейността. Политиката на дружеството е да намалява ценовия риск чрез отдаване под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Съществува известен ценови риск при дългосрочно определяне на наемните цени, но в договорите с наемателите дружеството се стреми да включва компенсиращи клаузи за корекция на наемите при увеличение на официалния индекс на инфлацията.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. Евро е фиксирано по твърд курс спрямо българския лев по закон.

31 декември 2020 г.	в EUR	в BGN	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	-	197	197
Финансови пасиви	64?	1133?	1,197

31 декември 2019 г.	в EUR	в BGN	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	-	93	93
Финансови пасиви	67	55	122

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса. Към 31.12.2020 г. дружеството има просрочени вземания, като те са основно от клиент, с който има споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми и клиентът заплаща редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми. Към 31.12.2019 г. дружеството няма просрочени вземания.

За ограничаване на риска относно паричните средства, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството не е изложено на лихвен риск за финансовите си активи, тъй като те не са в съществен размер и включват основно търговски вземания (безлихвени) и парични средства по разплащателни сметки (нулеви лихви).

За задълженията си дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като финансовите пасиви са търговски или безлихвени (за намаление на капитала).

31 декември 2020г.	с плаващ лихвен % BGN'000	с фиксиран лихвен % BGN'000	безлихвени BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		43	154	197
Финансови пасиви		-	1,197	1,197

31 декември 2019г.	с плаващ лихвен % BGN'000	с фиксиран лихвен % BGN'000	безлихвени BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		76	17	93
Финансови пасиви		-	122	122

Ликвиден риск

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

В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване.

Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задължнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал.

По-долу са представени финансовите пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Задълженията по депозити от наематели са представени спрямо договорения срок на договорите за наем, при изтичането на който депозитите подлежат на връщане.

Финансови пасиви	До 1м	До 3м	До 1 г.	От 1 до 2 години	От 2 до 5 години	Над 5 години	ОБЩО
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
31 декември 2020 г.	14	70	289	345	456	23	1,197
31 декември 2019 г.	17	-	23	40	16	26	122

Справедливи стойности

Справедливата стойност 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 други оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, задължения по извършено намаление на капитала и депозитите за наеми, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност, която се приема че би била приблизително близка до тяхната справедлива стойност.

По-голямата част от притежаваните от дружеството финансови активи са краткосрочни по своята същност - основно търговски вземания и парични средства по разплащателни сметки в банки,

поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството преценява, че заемите са представени в баланса по стойности, които се доближават приблизително до техните пазарни стойности към датата на баланса. Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството е преценило, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност при стопанската среда в страната.

