АП РИТЕЙЛ I ЕООД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, завършваща на 31 декември 2019

С доклад на независимия одитор и доклад за дейността

Съдържание

Доклад на независимия одитор

Отчет за финансовото състояние 2
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 3
Отчет за промените в собствения капитал 4
Отчет за паричните потоци 5
Бележки към финансовия отчет 6

Кроу България Одит ЕООД
ул. „Шести Септември“ № 55
гр. София, 1142
T +359 2 44 565 91
F +359 2 42 660 71
E office@crowe.bg
W www.crowe.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на
„АП Ритейл I“ ЕООД

Адрес: гр.София, п.к. 1784
бул. Цариградско шосе №115з

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „АП Ритейл I” ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 2019 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 сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията

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

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, 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 доклада 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, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

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

Crowe

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление 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.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

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

Crowe

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 лицата, натоварени с общо управление, 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.

Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

Кроу България Одит ЕООД, регистрационен номер 167
Одиторско дружество
25.3.2020 г.
гр. София

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
СОФИЯ
Рег. № 167
КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ ЕООД

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева	*Бележка*	31 Декември 2019	31 Декември 2018
Активи			
Инвестиционни имоти	*14*	257 892	250 803
Нематериални активи	*15*	38	57
Търговски и други вземания	*16*	220	209
Разходи за бъдещи периоди	*17*	696	675
Предоставени заеми	*19*	15 139	-
Общо нетекущи активи		**273 985**	**251 744**
Материални запаси		93	94
Търговски и други вземания	*16*	1 463	1 285
Предоставени заеми	*19*	-	5 867
Разходи за бъдещи периоди	*17*	579	1 532
Парични средства и еквиваленти	*18*	14 377	21 702
Общо текущи активи		**16 512**	**30 480**
Общо активи		**290 497**	**282 224**
Собствен капитал			
Регистриран капитал	*20*	111 660	117 528
Натрупани загуби/печалби		11 249	11 441
Общо собствен капитал		**122 909**	**128 969**
Нетекущи пасиви			
Заеми и кредити	*21*	113 353	113 462
Търговски и други задължения	*23*	1 998	26 884
Деривати	*22*	1 222	643
Отсрочени данъчни пасиви	*13*	1 194	797
Общо нетекущи пасиви		**117 767**	**141 786**
Текущи пасиви			
Заеми и кредити	*21*	21 824	10 152
Търговски и други задължения	*23*	27 835	1 247
Задължения за корпоративен данък		138	59
Отсрочени приходи	*24*	24	11
Общо текущи пасиви		**49 821**	**11 469**
Общо пасиви		**167 588**	**153 255**
Общо собствен капитал и пасиви		**290 497**	**282 224**

Бележките на страници 6 до 31 са неразделна част от този финансов отчет.

Димитър Кехайов
Управител

Веселин Главчев
Съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от дата 25.03.2020 г.
Кроу България Одит ЕООД, одиторско дружество, регистрационен номер 167
Георги Калоянов

Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО СОФИЯ Рег. № 167 КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ ЕООД

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

За годината, завършваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2019	2018
Приходи от наем	*7*	27 421	25 214
Приходи от разноски за общи части	*10*	6 824	6 277
Разходи за общи части	*10*	(11 130)	(10 220)
Други доходи	*8*	191	181
Други оперативни разходи	*9*	(1 639)	(1 316)
Загуби от обезценка на търговски вземания и активи по договори с клиенти	*9*	(32)	(220)
Други разходи		-	-
Брутна печалба преди амортизация		**21 635**	**19 916**
Разходи за амортизация	*14, 15*	(3 419)	(2 496)
Брутна печалба		**18 216**	**17 420**
Административни разходи	*11*	(416)	(352)
Резултат от оперативна дейност		**17 800**	**17 068**
Нетни финансови разходи	*12*	(5 295)	(4 355)
Печалба преди данъци		**12 505**	**12 713**
Разходи за данъци	*13*	(1 256)	(1 272)
Печалба за годината		**11 249**	**11 441**
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		**11 249**	**11 441**

Бележките на страници 6 до 31 са неразделна част от този финансов отчет.

Димитър Кехайов
Управител

Веселин Главчев
Съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от дата 25.03.2020 г.
Кроу България Одит ЕООД, одиторско дружество, регистрационен номер 167
Георги Калоянов

Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

	Регистриран капитал	Натрупани печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2018	134 058	(9 803)	124 255
Общо всеобхватен доход за периода			
Печалба за годината	-	11 441	11 441
Общо всеобхватен доход за периода	-	11 441	11 441
Сделки със собственици			
Намаление на основния капитал	(16 530)	16 530	-
Дивиденти	-	(6 727)	(6 727)
Общо сделки със собственици	(16 530)	9 803	(6 727)
Баланс на 31 декември 2018	**117 528**	**11 441**	**128 969**
Общо всеобхватен доход за периода			
Печалба за годината	-	11 249	11 249
Общо всеобхватен доход за периода	-	11 249	11 249
Сделки със собственици			
Намаление на основния капитал	(5 868)	-	(5 868)
Дивиденти	-	(11 441)	(11 441)
Общо сделки със собственици	(5 868)	(11 441)	(17 309)
Баланс на 31 декември 2019	**111 660**	**11 249**	**122 909**

Бележките на страници 6 до 31 са неразделна част от този финансов отчет.

Димитър Кехайов

Управител

Веселин Главчев

Съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от дата 25.03.2020 г.
Кроу България Одит ЕООД, одиторско дружество, регистрационен номер 167
Георги Калоянов

Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО СОФИЯ Рег. № 167 КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ ЕООД

Отчет за паричните потоци

За годината, завършваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2019	2018
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба/Загуба за годината		11 249	11 441
Корекции за:			
Амортизация	*14,15*	3 419	2 496
Обезценка на търговски вземания и отписани вземания	*9*	516	350
Нетни финансови разходи	*12*	4 684	3 764
Приходи по предоставени заеми		(55)	(52)
Промяна в справедливата стойност на деривати		579	643
Данък печалба		1 197	1 272
		21 589	**19 914**
Изменение на:			
- материални запаси		1	(5)
- търговски и други вземания (нетно от обезценка)	*16*	(99)	2 389
- разходи за бъдещи периоди	*17*	763	(878)
- търговски и други задължения	*23*	1 162	(859)
- отсрочени приходи	*24*	12	(31)
		1 839	616
Паричен поток от оперативна дейност		**23 428**	**20 530**
Платен корпоративен данък		(720)	(786)
Платени дивиденти		(11 441)	(6 727)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**11 267**	**13 017**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на нематериални активи	*15*	-	(57)
Придобиване на инвестиционни имоти	*14*	(10 957)	(12 464)
Нетен паричен поток от/ за инвестиционна дейност		**(10 957)**	**(12 521)**
Паричен поток от финансова дейност			
Изплатени лихвоносни заеми	*21*	(17 054)	(17 136)
Постъпления по лихвоносни заеми	*21*	28 418	27 950
Платени лихви	*21*	(3 769)	(3 528)
Предоставени заеми на свързани лица	*19*	(15 095)	(5 867)
Платени други финансови разходи	*21*	(135)	(715)
Нетен паричен поток от/ за финансова дейност		**(7 635)**	**704**
Нетно увеличение на паричните средства		**(7 325)**	**1 200**
Пари и парични еквиваленти на 1 януари	*18*	**21 702**	**20 502**
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	*18*	**14 377**	**21 702**

Бележките на страници 6 до 31 са неразделна част от този финансов отчет.

Димитър Кехайов
Управител

Веселин Главчев
Съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от дата 25.03.2020 г.
Кроу България Одит ЕООД, одиторско дружество, регистрационен номер 167
Георги Калоянов

Управител, Регистриран одитор,
отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО СОФИЯ Рег. № 167 КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ ЕООД

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност 7
2) База за изготвяне 7
3) Значими счетоводни политики. 8
4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени 15
5) Определяне на справедливите стойности 16
6) Управление на финансовия риск 17
7) Приходи от наем 19
8) Други доходи 19
9) Други оперативни разходи 19
10) Разноски за общи части на търговски център The Mall 20
11) Административни разходи 21
12) Финансови приходи и финансови разходи 21
13) Данъци върху печалбата 22
14) Инвестиционни имоти 23
15) Нематериални активи 25
16) Търговски и други вземания 25
17) Разходи за бъдещи периоди 26
18) Парични средства и парични еквиваленти 26
19) Предоставени заеми 26
20) Капитал и резерви 26
21) Заеми и кредити 27
22) Деривативи 28
23) Търговски и други задължения 28
24) Приходи за бъдещи периоди 28
25) Категории финансови активи и финансови пасиви 29
26) Рискове свързани с финансовите инструменти 29
27) Свързани лица 30
28) Събития след края на отчетния период 31
29) Безналични сделки 31
30) Одобрение на годишния финансов отчет 31

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност

АП Ритейл I ЕООД („АП Ритейл" или „Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в София, България на 1 февруари 2008 г с ЕИК 200019536. Седалище на Дружеството е бул. Цариградско шосе 115 з, София, България. Основната дейност на АП Ритейл е управление на недвижими имоти, посредничество и други услуги, свързани с недвижими имоти.

До 04.10.2017 г. едноличен собственик на Дружеството е Форторе Холдингс Лимитид, дружество, регистрирано и съществуващо в съответствие със законите на Република Кипър. На 04.10.2017 г. 100% от дружествените дялове на дружеството са прехвърлени на Болкан Ритейл Н.В. Към 31.12.2019 г. едноличен собственик на Дружеството е Болкан Ритейл Н.В., дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Холандия, с идентификационен № 68999852, с адрес на управление: „Херенграхт" № 500, 1017CB, Амстердам.

Към 31.12.2019 Дружеството се управлява и представлява от управителите Димитър Кехайов и Веселин Главчев поотделно и Рабиа Шихаб заедно с един от другите двама управители.

2) База за изготвяне

(а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Финансовият отчет е одобрен за издаване от директорите на Дружеството на 30 март 2020 г.

(б) База на измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

(г) Използване на приблизителни оценки и преоценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Направените приблизителни оценки и допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, както и такива, за които има съществен риск да доведат до значителни корекции в следващата финансова година, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 13 – Използване на отсрочени данъчни активи
- Бележка 14 – Инвестиционни имоти – оповестяване на оценките
- Бележка 16 – Търговски и други вземания - обезценка

(д) Действащо предприятие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа за действащо предприятие.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики.

(а) Промени в значимите счетоводни политики

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 "Лизинг"
- МСФО 9 "Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 "Доходи на наети лица" (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода"
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

(б) Сделки в чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода, и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутирана по курс в края на периода.

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена не се преизчисляват. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в печалби и загуби.

От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(в) Финансови инструменти

(i) Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

(ii) Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Финансови инструменти (продължение)
В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

(iii) Последващо оценяване на финансовите активи
Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и другите вземания.

Търговски и други вземания
Търговските и други вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Обезценка на финансови активи
Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби".

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност/ по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и

Бележки към финансовия отчет

кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3" обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг"). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Дружеството обезценява с 100% стойностите, които са с изтекъл срок на договора или над 365 дни. За останалите вземания се прави индивидуална оценка и се начислява обезценка на стойностите, които вероятно няма да събере.

(iv) Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Финансови инструменти (продължение)
Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

(v) Деривативни финансови инструменти и отчитане на хеджирането
Дружеството прилага проспективно новите изисквания за отчитане на хеджирането в МСФО 9. Всички хеджиращи взаимоотношения, които са хеджиращи взаимоотношения по МСС 39 към 31 декември 2018 г., отговарят на критериите за отчитане на хеджирането по МСФО 9 към 1 януари 2019 г. и следователно се разглеждат като продължаващи хеджиращи взаимоотношения.

Деривативните финансови инструменти се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата с изключение на деривативи, определени като хеджиращи инструменти при хеджиране на парични потоци, които изискват специфично счетоводно третиране. За да отговарят на условията за отчитане на хеджиране, хеджиращото взаимоотношение трябва да отговаря на всички изброени по-долу изисквания:

- съществува икономическа връзка между хеджираната позиция и хеджиращия инструмент;
- ефектът от кредитния риск не е съществена част от промените в стойността, които произтичат от тази икономическа връзка
- коефициентът на хеджиране на хеджиращото взаимоотношение е същият като този, който произтича от количеството на хеджираната позиция, която Дружеството действително хеджира, и количеството на хеджиращия инструмент, което Дружеството действително използва, за да хеджира това количество хеджирани позиции.

Всички деривативни финансови инструменти, използвани за отчитане на хеджирането, се признават първоначално по справедлива стойност и се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние.

До степента, до която хеджирането е ефективно, промените в справедливата стойност на деривативи, определени като хеджиращи инструменти в хеджирането на парични потоци, се признават в друг всеобхватен доход и се включват в хеджирация резерв на паричния поток в собствения капитал. Всяка неефективност в хеджиращите взаимоотношения се признава незабавно в печалбата или загубата.

В момента, когато хеджираната позиция влияе върху печалбата или загубата, печалбата или загубата, признати преди това в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се представя като корекция за прекласификация в друг всеобхватен доход. Ако обаче нефинансов актив или пасив е признат в резултат на хеджираната транзакция, печалбите и загубите, признати преди това в друг всеобхватен доход, се включват в първоначалното оценяване на хеджираната позиция.

Ако прогнозната транзакция вече не се очаква да възникне, всяка свързана печалба или загуба, призната в друг всеобхватен доход, се прехвърля незабавно в печалбата или загубата. Ако хеджиращото взаимоотношение престане да отговаря на условията за ефективност, счетоводното отчитане на хеджирането се прекратява и свързаната печалба или загуба се отразява като резерв в собствения капитал, докато се извърши прогнозната транзакция.

(г) Нематериални активи
(i) Нематериални активи
Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.
(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

(iii) Амортизация

Амортизацията се признава в печалбата или загубата и се изчислява на база линейния метод за очакваните полезни животи на нематериалните активи от деня, когато са налични за употреба. Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- софтуер 2 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

(д) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на доход от наеми или за увеличаване на капитала, или и за двете, но не и за продажба в обичайния ход на стопанската дейност, използване в производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели. Имоти, които се строят за бъдещо използване като инвестиционен имот, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане. Земя, придобита с намерение за изграждане на инвестиционни имоти, се отчита като инвестиционен имот при придобиване.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с амортизацията и загубите от обезценка. Последващите разходи се капитализират само когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, свързани с тези разходи. Текущите ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.
Разходите по заеми, пряко свързани с придобиването и строителството на инвестиционни имоти, се капитализират в себестойността на активите.

Справедливата стойност на инвестиционни имоти се изчислява за целите на оповестяването. Основните методи и приблизителни оценки, използвани при определяне на справедливата стойност, са също оповестени.

Разходите по смяната на компонент от инвестиционен имот се капитализират към балансовата стойност при условие, че има вероятност за бъдещи икономически ползи, свързани с този компонент и тези разходи могат да бъдат надеждно оценени. Балансовата стойност на заменения компонент се отписва. Разходите по ежедневната поддръжка на инвестиционен имот се признават в печалби и загуби, когато възникнат.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от инвестиционния имот. Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- Сгради – базова конструкция 60 години
- Сгради – с изключение на базова конструкция 25 години
- машини, съоръжения 5 – 10 години
- стопански инвентар 5 – 10 години
- IT оборудване 2 години
- други активи 5 - 10 години

Считано от 01.01.2019г. с Протокол за решение на едноличния собственик на капитала имота се разделя на 2 части от активи с различен полезен живот съобразно техническото им остаряване, експлоатационни фактори и очакваните грижи и поддръжка на дружеството. Базовата конструкция на Имота в размер на 88 % ще се амортизира за срок от 60г. от 04.10.2017г., останалите 12 % ще се амортизират за 25г., считано от датата на първоначалното въвеждане на активите в експлоатация.

Бележки към финансовия отчет

(ж) Провизии

Провизия се признава, ако в резултат на минало събитие, Дружеството има настоящо правно или конструктивно задължение, което може да бъде надеждно оценено, и е вероятно, че ще бъде необходим изходящ поток от икономически ползи за уреждане на задължението. Провизиите се оценяват чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(з) Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаване под наем на търговския обект на Дружеството.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1 Идентифициране на договора с клиент

2 Идентифициране на задълженията за изпълнение

3 Определяне на цената на сделката

4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходът от отдаване под наем от инвестиционни имоти се признава в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор. Предоставените стимули за лизинг се признават като неразделна част от общия доход от наем, за срока на лизинга.

Приходите от предоставени услуги се признават в печалбата или загубата пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Етапът на завършване се оценява на база преглед на извършената работа.

Когато Дружеството действа в качеството си на агент, а не като принципал в дадена сделка, признатият приход е нетната сума на комисионата, направена от Дружеството.

(и) Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени лизингови стимули се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Условните лизингови плащания се осчетоводяват чрез преразглеждане на минималните лизингови плащания за оставащия срок на лизинговия договор, когато корекцията на лизинга се потвърди.

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг.

Специален актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на

посочения актив. Споразумението съдържа правото да се използва активът, ако дава на Дружеството право да контролира използването на посочения актив.

(й) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства, печалби от хеджинг инструменти, признати в печалби и загуби. Приход от лихви се признава печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение, загуби от хеджингови инструменти признати в печалби и загуби. Разходи по заеми, които не са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(к) Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в отчета за приходи и разходи, с изключение на статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение, възникващо от деклариране на дивиденти. Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби нито за счетоводни, нито за данъчни цели. Отсрочен данък се измерва по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики, когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата. При определянето на текущия и отсрочения данък, Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено. Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти или от различни данъчни власти при намерение текущите данъчни задължения и активи да бъдат уредени на нетна база или едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС

Стандарти и тълкувания, които все още не са одобрени от ЕК

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или преработени стандарти, нови тълкувания и изменения на настоящите стандарти, които вече са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за приемане от ЕК, и следователно не са взети предвид при изготвянето на тези финансови отчети. Действителните дати за ефективност за тях ще зависят от решението за одобрение от страна на ЕК.

(а) МСФО 17 ***Застрахователни договори***

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. и следва да се прилага с обратна сила и е разрешено по-ранно прилагане. Дружеството очаква, че измененията, при първоначално прилагане няма да имат значителен ефект върху представянето на финансовите отчети на дружеството, т.к. Дружеството не издава застрахователни и презастрахователни договори, не притежава презастрахователни договори и не издава инвестиционни договори с допълнителни негарантирани доходи.

б) Други изменения

Следните промени на стандартите не се очаква да имат значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

- Годишни подобрения към цикъла по МСФО 2015-2017

- Изменения на МСФО 10 и МСС 28 Продажба на активи или вноски под формата на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие

- Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018 г.)

- Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации

- Изменения на МСС 1 и МСС 8: Дефиниция на материал

Бележки към финансовия отчет

5) Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

(а) Инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти на всеки шест месеца. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетиране, в която страните са действали съзнателно.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

(б) Деривативи

Дружеството използва общопризнати модели за оценка за определяне на справедливата стойност на често използвани и по-опростени финансови инструменти, като лихвен и валутен суап, при които се използват само наблюдаеми пазарни данни и изискват по-малко преценки и приблизителни оценки на ръководството. Наблюдаеми цени и входящи данни използвани в моделите за оценяване обикновено са налични на пазара за котирани дългови и капиталови инструменти, деривати, които се търгуват на борсата или извънборсови деривати като лихвени суапове. Тази наличност на наблюдаеми пазарни цени и входящи данни използвани в моделите за оценяване намалява нуждата от преценки и приблизителни оценки на ръководството и също така намалява несигурността, свързана с определянето на справедливите стойности. Наличността на наблюдаеми пазарни цени и входящи данни варира в зависимост от продуктите и пазарите и има склонността да се влияе от промени, предизвикани от специфични събития и общото състояние на финансовите пазари.

Бележки към финансовия отчет

6) Управление на финансовия риск

Преглед

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

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

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са представени във финансовите отчети.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

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

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Мениджмънтът е разработил контролни процедури, които да осигурят приемливи равнища на кредитен риск. Сред основните параметри е внимателното селектиране на микса от наематели, което стартира още във фазата на проектиране и строителство на търговския център с анализ на кредитоспособността на потенциалните наематели. Подходящият микс от наематели гарантира разнообразие по отношение големина, бранш и регион на опериращите търговци. С откриването на търговския център, мениджмънтът периодично анализира отчети за просрочени вземания от наематели. Разработена е система за насърчаване на наемателите за своевременно погасяване на задълженията.

Търговските вземания от наематели са обезпечени с банкови гаранции съгласно сключените договори за наем. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, посочени в бележка 25.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на предоставените заеми на свързани лица. Ръководството на Дружеството счита, че ще събере изцяло паричните потоци от предоставените средства и/или ще бъдат прихванте срещу насрещни задължения. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Гаранции

Към 31 Декември 2019 г. издадените гаранции по договорите за наем, под формата на банкови, корпоративни гаранции и парични депозити, са в размер на 9 512 хил. лева. (2018: 8 388 хил. лв.)

Бележки към финансовия отчет

6) Управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск

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

Пазарен риск

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

Валутен риск

Към 31 декември 2019 г., Дружеството не е изложено на валутен риск, т.к. всички покупки и продажби са деноминирани във функционалната валута – BGN или в EUR. Обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2019 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 0,090 % (за 2018 г.: +/-0,013%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2019 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**	**увеличение на лихвения процент**	**намаление на лихвения процент**
Заеми (EURIBOR)	(4)	4	(4)	4

31 декември 2019 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**	**увеличение на лихвения процент**	**намаление на лихвения процент**
Заеми (EURIBOR)	(-*)	-*	(-*)	-*

**Ефектът е под 1 хил. лв.*

Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството. Дружеството следва да поддържа положителни нетни активи. Дружеството не е предмет на други специфични капиталови изисквания, наложени от външна страна.

Бележки към финансовия отчет

7) Приходи от наем

В хиляди лева	2019	2018
Приходи от базов наем	25 022	23 251
Приходи от паркинг операции	1 488	1 505
Подоходен наем - корекции в базова наемна цена	(690)	(649)
Начисления от линейно представяне на приходите от наем	(194)	(451)
Финансови стимули на наематели	(62)	(112)
Други приходи от наем	1 857	1 670
	27 421	**25 214**

Приходите от базов наем представляват фиксираните вноски от наематели през 2019г. Корекциите в базова наемна цена са изчислени като разлика между базовата наемна цена и задължение за подоходен наем, определено като процент от реализирания оборот в търговските обекти през 2019 г. на база договори за наем. Начисленията от линейно представяне на приходите от наем отразяват намаление на наем вследствие на линейно представяне на приходите съгласно МСФО 16.

8) Други доходи

В хиляди лева	2019	2018
Първоначални такси	83	14
Неустойки по прекратени договори за наем	19	110
Други приходи	89	57
	191	**181**

9) Други оперативни разходи

В хиляди лева	2019	2018
Електричество	537	490
Отписване на ДМА	467	-
Поддръжка на сгради – не включени в разноски за общи части	142	165
Вода	117	75
Други разходи	104	108
Маркетинг	68	78
Брокерски такси	64	146
Маркетинг комисионни	45	38
Разпределение на приходите от маркетинг към съсобствениците	40	23
Неустойки по прекратен договор за мениджмънт	27	-
Отписване на активи от прилагане на линеен метод на отчитане на приходите по прекратени договори	17	130
Разходи за материали	11	3
Разходи преди откриване хипермаркет	-	60
	1 639	**1 316**

Бележки към финансовия отчет

10) Разноски за общи части на търговски център The Mall

В хиляди лева	2019	2018
Разходи за консумативи	3 092	2 513
Такса управление	2 353	2 434
Данък сгради и такса смет	2 093	1 661
Маркетинг	1 191	1 148
Почистване	700	689
Охрана	630	648
Поддръжка на сгради	415	346
Поддръжка на електрически и механични инсталации	363	416
Застраховки	135	209
Разходи за персонал	93	94
Административни разходи	65	62
	11 130	**10 220**

Разноските за общи части са свързани с оперативното функциониране на търговски център The Mall. Разноските за общи части се възстановяват ежемесечно или тримесечно от наемателите и другите съсобственици на сградния комплекс въз основа на бюджет, а действителните разходи, направени за годината, подлежат на преизчисляване с повечето наематели въз основа на принципа на отворената книга.

Разноските, разпределени към незаети търговски помещения, се покриват от АП Ритейл.

Приходи от услуги

Общата стойност на възстановимите разноски за общи части за отчетните периоди е както следва:

В хиляди лева	2019	2018
Приходи по договори с клиенти		
Разходи за общи части, фактурирани на наемателите през годината	6 200	5 556
Разходи за общи части на наемателите, разпределени на базата на принципа на отворените книги след края на годината	535	300
Разходи за общи части, възстановени от другите съсобственици на сградния комплекс	89	421
Общо приходи по договори с клиенти	**6 824**	**6 277**

Бележки към финансовия отчет

11) Административни разходи

В хиляди лева	2019	2018
Административни разходи	8	3
Одит, счетоводни и данъчни услуги	59	44
Правни услуги	167	215
Консултантски услуги	70	20
Оценки	9	30
Охрана	2	-
Данък върху представителните разходи	6	3
Други	95	37
	416	**352**

12) Финансови приходи и финансови разходи

В хиляди лева	2019	2018
Лихви, начислени по предоставени заеми	55	52
Промени в справедливата стойност на финансов пасив	6	103
Финансови приходи	**61**	**155**

	2019	2018
Лихви, начислени по банкови заеми	(4 057)	(3 309)
Амортизирани такси капитализирани към банкови заеми	(210)	(220)
Такса обвързване по банков заем	(113)	(126)
Суап такси	(293)	(149)
Промени в справедливите стойности на деривативи	(579)	(643)
Промени в справедливата стойност на финансов пасив	(53)	(17)
Банкови такси по банкови сметки	(41)	(35)
Загуби от валутни курсове	(10)	(11)
Финансови разходи	**(5 356)**	**(4 510)**
Нетни финансови разходи	**(5 295)**	**(4 355)**

Бележки към финансовия отчет

13) Данъци върху печалбата

В хиляди лева	2019	2018
Данъци върху печалбата признати в печалба и загуба		
Текущ разход за данък върху печалбата	(858)	(890)
	(858)	(890)
Отсрочени данъци		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(3)	43
Признаване на отсрочени данъчни пасиви	(395)	(425)
	(398)	(382)
Общо данъци върху печалбата в отчета за всеобхватния доход	**(1 256)**	**(1 272)**

Към 31.12.2019 Дружеството има задължения за корпоративен данък в размер на 138 хил. лева. Приложимата ставка на данъка върху печалбата за 2019: 10% (2018: 10%).

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	**2019**	**2018**
Печалба за годината	11 249	11 441
Общо разходи за данъци върху печалбата	1 256	1 272
Печалба преди данъци	**12 505**	**12 713**
Данък върху печалбата съгласно приложимата данъчна ставка	(1 256)	(1 271)
Постоянни разлики	-	(1)
	(1 256)	**(1 272)**

Отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2019 г. са свързани със следното:

	Активи		**Пасиви**		**Нетно**	
В хиляди лева	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Разлики свързани с инвестиционен имот	-	-	(1 388)	(993)	(1 388)	(993)
Обезценка и отписване на вземания	194	196	-	-	194	196
Отсрочени данъчни (активи)/пасиви	**194**	**196**	**(1 388)**	**(993)**	**(1 194)**	**(797)**

Данъчните органи са овластени да проверяват Дружеството за петгодишен период, следващ отчетната данъчна година, като могат да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област. Последната данъчна проверка на Дружеството за корпоративно подоходно облагане е направена през 2010 г. и обхваща периода до 31 декември 2009 г., а за данък върху добавената стойност последната данъчна проверка обхваща период до 30 юни 2010 г.

В хиляди лева	**Салдо на 1 януари 2018**	**Признати в печалби и загуби**	**Салдо на 31 декември 2018**	**Признати в печалби и загуби**	**Салдо на 31 декември 2019**
Обезценка и отписване на вземания	153	43	196	(3)	193
	153	**43**	**196**	**(3)**	**193**
Разлики свързани с инвестиционен имот	(568)	(425)	(993)	(395)	(1 388)
	(568)	**(425)**	**(993)**	**(395)**	**(1388)**

Бележки към финансовия отчет

14) Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земя	Сгради	Машини и оборудване	Стопански инвентар	IT оборудване	Други ДМА	В процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност								
Баланс към 1 януари 2018	103 584	154 770	52 786	345	245	4 634	446	316 810
Придобити активи	9 552	12 189	445	-	15	17	16 365	38 583
Трансфер	-	446	-	-	-	-	(446)	-
Баланс към 31 декември 2018	**113 136**	**167 405**	**53 231**	**345**	**260**	**4 651**	**16 365**	**355 393**
Баланс към 1 януари 2019	113 136	167 405	53 231	345	260	4 651	16 365	355 393
Придобити активи	-	4 008	105	-	3	1 626	5 213	10 955
Трансфер	-	21 168	-	-	-	358	(21 526)	-
Отписани активи	-	(644)	-	-	-	-	-	(644)
Баланс към 31 декември 2019	**113 136**	**191 937**	**53 336**	**345**	**263**	**6 635**	**52**	**365 704**
Амортизация и загуби от обезценка								
Баланс към 1 януари 2018	-	46 183	52 762	330	239	2 584	-	102 098
Амортизация за годината	-	1 924	43	7	7	511	-	2 492
Баланс към 31 декември 2018	**-**	**48 107**	**52 805**	**337**	**246**	**3 095**	**-**	**104 590**
Баланс към 1 януари 2019	-	48 107	52 805	337	246	3 095	-	104 590
Амортизация за годината	-	2 969	105	6	9	309	-	3 398
Отписана амортизация	-	(176)	-	-	-	-	-	(176)
Баланс към 31 декември 2019	**-**	**50 900**	**52 910**	**343**	**255**	**3 404**	**-**	**107 812**
Балансова стойност								
Към 1 януари 2018	103 584	108 587	24	15	6	2 050	446	214 712
Към 31 декември 2018	113 136	119 298	426	8	14	1 556	16 365	250 803
Към 31 декември 2019	113 136	141 037	426	2	8	3 231	52	257 892

АП Ритейл I притежава идеални части от правото на собственост върху урегулиран поземлен имот и право на собственост върху шопинг мол и места за паркиране. Шопинг молът е част от комплекс Хермес парк, разположен в София, район Изток и има разгърната площ от около 51 хил. кв. м.

На 29 юни 2018 г. фирмата придоби хипермаркет със застроена площ от 15 хил. кв. м., част от комплекс „Хермес Парк", заедно с ½ идеална част от подземния паркинг и заедно с идеални части от парцела. През м. май 2019г. Дружеството приключва с реконструкцията на хипермаркета и го пуска в експлоатация.

Бележки към финансовия отчет

14) Инвестиционни имоти (продължение)

Към 31 декември 2019 г. целият имот (земя, сграда и други дълготрайни материални активи инсталирани в сградата) е оценен от външен оценител. Пазарната стойност на имота е оценена на 365 349 хил.лв. (2018: BGN 356 652 хил. лв.). При определяне на справедливата стойност на имота, предмет на оценка, е приет метода на дисконтираните парични потоци.

Оценката е изготвена от CBRE d.o.o.

Справедливата стойност е категоризирана като Ниво 3 въз основа на използваната техника за оценка.

Оценката на имота предполага настоящата стойност на нетните парични потоци, генерирани от имота, като се вземат предвид очакваните темпове на нарастване на наемната цена, периоди без наематели, коефициент на заетост и разходи за наем, като например периодите освободени от наем.

Оценката на инвестиционния имот допуска дисконтов процент от 8.5 % за изчисляване на настоящата стойност на паричните потоци (база за това допускане е доходност от 7.25% плюс темп на нарастване 1,5%, темп на нарастване на разходите от 1,0%.

Оценката за 2018 г. е изготвена CBRE d.o.o. Допусканията, използвани за изготвяне на оценката на инвестиционния имот за 2018 са:

Оценката на инвестиционния имот допуска дисконтов процент от 8.5 % за изчисляване на настоящата стойност на паричните потоци (база за това допускане е доходност от 7.25% плюс темп на нарастване 1,8%, темп на нарастване на разходите от 1,0%.

Очакваната справедлива стойност би се увеличила (намалила) ако:

- очакваните приходи са по- високи (по- ниски);
- периодите без наематели са по- къси (по- продължителни);
- коефициентът на заетост е по- висок (по- нисък);
- периодите без наеми са по- къси (по- продължителни); или
- дисконтовият процент, коригиран с риска е по- нисък (по- висок).

Инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 257 892 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получени кредити на Дружеството посочени в бележка 21. (2018 г; : 250 803 хил. лв.)

Бележки към финансовия отчет

15) Нематериални активи

В хиляди лева	Софтуер	Други	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2018	99	5	104
Придобити активи	57	-	57
Баланс към 31 декември 2018	156	5	161
Баланс към 1 януари 2019	156	5	161
Баланс към 31 декември 2019	156	5	161
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2018	95	4	100
Амортизация за годината	4	-	4
Баланс към 31 декември 2018	99	5	104
Баланс към 1 януари 2019	99	5	104
Амортизация за годината	19	-	19
Баланс към 31 декември 2019	118	5	123
Балансова стойност			
Към 1 януари 2018	4	-	4
Към 31 декември 2018	**57**	-	**57**
Към 31 декември 2019	**38**	-	**38**

Няма наложени тежести върху нематериалните активи на Дружеството през текущия и предходния период. Дружеството няма поети съществени ангажименти по закупуване на нематериални активи към края на периода.

16) Търговски и други вземания

В хиляди лева	2019	2018
Вземания от наематели	4 443	4 472
Активи от прилагане на линеен метод на отчитане на приходите	541	590
Предоставени депозити	-	-
Обезценка на търговски вземания	(3 680)	(3 914)
	1 304	**1 148**
Други търговски вземания	160	425
Обезценка на други търговски вземания	-	(79)
Други вземания	**160**	**346**
Общо текущи търговски и други вземания	**1 464**	**1 494**
Нетекущи	220	209
Текущи	1 464	1 285
Общо търговски и други вземания	**1 684**	**1 494**

Вземанията от наематели са формирани от първоначални такси, наем, разноски за общи части и частни разноски. Другите търговски вземания са свързани с вземания по съдебни спорове, начисления за наем, частни разноски, разноски за общи части с останалите съсобственици на сградния комплекс. Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Върху търговски и други вземания с балансова стойност 1 684 хил. има наложена тежест, във връзка с получено финансиране, представено в бележка 21.

Бележки към финансовия отчет

17) Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева	2019	2018
Предплащания	1 275	2 207
	1 275	**2 207**
Нетекущи	696	675
Текущи	579	1 532
	1 275	**2 207**

Основно предплащанията са свързани със застраховки на инвестиционните имоти, предплащания за наеми и комисионни, аванси към доставчици, стимули на наематели.

18) Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	2019	2018
Парични средства в брой	14	14
Парични средства по банкови сметки	14 363	21 688
Общо парични средства и парични еквиваленти	**14 377**	**21 702**

Парични средства в размер на 14 363 хил. лв., са заложени като обезпечение по получено финансиране от кредиторите на Дружеството, посочено в бележка 21.

19) Предоставени заеми

В хиляди лева	2019	2018
Предоставен заем на собственика	15 139	5 867
Общо предоставени заеми	**15 139**	**5 867**

На 14 ноември 2019 Дружеството подписва договор за предоставяне заем на едноличния собственик на капитала Болкан Ритейл Н.В. в размер до EUR 7,720. Срок на договора 31 декември 2021. Заемът не е обезпечен. Заемът е сключен при пазарни лихвени условия.

През 2020г. Дружеството ще намали капитала си, с което възнамерява да погаси вземанията си по главницата и лихвите по предоставения заем на собственика. Дружеството е анализирало детайлно изискванията на МСФО 9 по отношение на обезценка за заемите. В тази връзка чрез прихващане на предоставения заем и намалението на капитала вземането ще бъде удовлетворено на 100 % и поради тази причина не са начислени обезценки.

20) Капитал и резерви

На 22 януари капитала на Дружеството е намален с BGN 5,867 хил. лв. до размер от BGN 111 660 280. С общата сума на намалението собственика покрива дължимия кредит на стойност 5,867 хил. лв. към АП Ритейл.

Дружеството разпределя остатъка от печалба като дивидент в размер на 11 441 хил .лв. Към 31 декември 2019 регистрираният капитал на Дружеството възлиза на 111 660 хил. лв., разделен на 11 166 028 дяла с номинална стойност 10 лв. всеки, изцяло внесен.

Бележки към финансовия отчет

21) Заеми и кредити

В хиляди лева	2019	2018
Нетекущи пасиви		
Главница по заем от ДСК Банк, ОТП Банк ПЛС	113 767	107 224
Главница по заем от свързани лица	-	6 845
Разходи по заема	(414)	(607)
Балансова стойност	**113 353**	**113 462**
Текущи пасиви		
Главница по заем от ДСК Банк, ОТП Банк ПЛС	21 979	10 310
Разходи по заема	(223)	(194)
Лихви по договор за банков заем към ДСК Банк, ОТП Банк ПЛС	67	36
Балансова стойност	**21 824**	**10 152**
Общо заеми и кредити	**135 177**	**123 614**

Заеми с ДСК Банк ЕАД,ОТП Банк ПЛС и Болкан Ритейл БВ

Някои парични сметки имат определени ограничения във връзка с тяхното използване съгласно договора за заем, но те се държат във връзка с покриване на краткосрочни парични задължения.

На 07 юни 2018 Дружеството сключва нов заем с ДСК Банк ЕАД и ОТП Банк ПЛС на стойност 20 170 хил лв. със срок 31 декември 2022. Целта на договора за заем е финансиране придобиването и строителство на хипермаркет. Част от заема е погасен към 31 декември 2018г.

На 27 юни 2018 и 28 декември 2019 Дружеството сключва с ДСК Банк ЕАД Договори за търговия с лихвен суап със срокове съответно 29 януари 2023 и 29 януари 2027г.

На 7 юни 2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с едноличния собственик Балкан Ритейл БВ със срок 30 юни 2023, който към 31 декември 2019г. е погасен.

На 28 декември 2019 г. Дружеството сключва с ДСК Банк ЕАД Договор за търговия с лихвен суап със срок 29 януари 2027. Договорът за лихвения суап се сключва въз основа и в рамките на подобрен под лимит за инвестиционни услуги, който е предназначен за поемане на риск чрез сделка с лихвен суап по договор за кредит от 18.12.2019 г., представен в бележка 22.

Равнение на движението на задълженията, произтичащи от финансова дейност в отчета за паричните потоци

В хиляди лева	2019	2018
Заеми и кредити към 01 януари	**123 614**	**113 477**
Главница по заем	(10 209)	(17 136)
Постъпления от банкови заеми	28 418	21 105
Постъпления от заеми от свързани лица	(6 845)	6 845
Платени лихви	(3 769)	(3 528)
Други платени финансови разходи	(135)	(641)
Финансови разходи	4 684	3 718
Капитализирани разходи в инвестиционен имот	-	146
Прихващане на задължения за лихви с вземания за лихви	(52)	(52)
Капитализирани такси банков заем	(529)	(320)
	135 177	**123 614**

Бележки към финансовия отчет

22) Деривативи

Балансовата стойност на деривативите на Дружеството може да бъде анализирана, както следва:

В хиляди лева	2019	2018
Деривативни финансови пасиви		
Лихвен суап	(1 222)	(643)
Нетна справедлива стойност на деривативите	**(1 222)**	**(643)**

Дружеството е страна по договори за лихвен суап, които са сключени във връзка с лихвените плащания по полученото финансиране представено в бележка 21. Взаимоотношенията не са класифицрани като хеджиращ инструмент съгласно МСФО 9 и се отчитат като финансов пасив по справедлива стойност. През 2019 г. загубата в размер на 579 хил. лв. е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетни финансови разходи"

23) Търговски и други задължения

В хиляди лева	2019	2018
Търговски задължения	26 962	25 399
Начисления	87	310
Всичко търговски задължения	**27 049**	**25 709**
Аванси от клиенти	136	197
Задължения за данък при източника и други данъци	73	76
Задължения за ДДС	504	212
Социални и здравни осигуровки	29	25
Провизии за неизползвани отпуски	44	67
Получени депозити от наематели	1 998	1 845
Всичко други задължения	**2 784**	**2 422**
Всички търговски и други задължения	**29 833**	**28 131**
Нетекущи	1 998	26 884
Текущи	27 835	1 247
	29 833	**28 131**

Като в търговски задължения част от цената за придобиване на хипермаркета е отсрочена за плащане в юни 2020.

24) Приходи за бъдещи периоди

В хиляди лева	2019	2018
Базов наем	2	1
Приходи от паркинг	12	8
Маркетингови дейности	10	2
	24	**11**

Вземания по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е отдало под наем 61 090 кв.м. (вкл. павилиони) на наематели. Минималните бъдещи плащания по неотменимите наемни договори са както следва:

В хиляди лева	2019	2018
До една година	29 512	23 805
Между една и пет години	85 336	43 902
Над пет години	51 475	33 308
	166 323	**101 015**

Бележки към финансовия отчет

25) Категории финансови активи и финансови пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи *В хиляди лева*	**Бележка**	**2019**	**2018**
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	19)	15 139	5 867
Търговски и други вземания	16)	1 684	1 494
Пари и парични еквиваленти	18)	14 377	21 688
		31 200	**29 049**

Финансови пасиви *В хиляди лева*	**Бележка**	**2019**	**2018**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	21)	135 177	123 614
Търговски задължения	23)	26 962	25 399
		162 139	**149 013**
Деривативи, определени като хеджиращи инструменти на паричен поток (отчитани по справедлива стойност):			
Деривативи	22)	1 222	643
		163 361	**149 656**

Вижте бележка 3 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в бележка 5. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в бележка 26.

26) Рискове свързани с финансовите инструменти

Кредитен риск

Експозиция към кредитен риск

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

Финансови активи *В хиляди лева*	**Бележка**	**2019**	**2018**
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	19)	15 139	5 867
Търговски и други вземания	16)	1 684	1 494
Пари и парични еквиваленти	18)	14 377	21 688
		31 200	**29 049**

Анализът на вземанията по период на възникване, към датата на отчета е следният:

В хиляди лева	**Брутно 2019**	**Обезценка 2019**	**Брутно 2018**	**Обезценка 2018**
Не просрочени	1 254	(12)	1 175	(23)
Просрочени между 0 – 30 дни	350	(19)	234	(4)
Просрочени между 31 – 120 дни	111	(23)	100	(7)
Просрочени между 121 дни – 1 година	34	()	131	(114)
Просрочени над една година	3615	(3 615)	3 847	(3 845)
	5364	**(3 680)**	**5 487**	**(3 993)**

Бележки към финансовия отчет

Ликвиден риск

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

31 декември 2019

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорени Парични Потоци	До 6 месеца	6 – 12 месеца	1 – 2 години	2 – 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	135 177	136 107	16 260	5 406	11 095	103 346	-
Деривативи	1 222	1 222	-	-	-	1 222	-
Търговски задължения	26 962	27 337	27 337	-	-	-	-
	163 361	**164 666**	**43 597**	**5 406**	**11 095**	**104 568**	**-**

31 декември 2018

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорени Парични Потоци	До 6 месеца	6 – 12 месеца	1 – 2 години	2 – 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	**116 726**	131 212	1 014	1 874	3 803	124 521	-
Заеми към свързани лица	**6 845**	7 771	103	103	412	7 153	-
Деривативи	**643**	643				643	-
Търговски задължения	**25 399**	26 373	1 290	-	25 085	-	-
	149 613	**165 999**	**2 407**	**1 977**	**29 300**	**132 317**	**-**

27) Свързани лица

В хиляди лева	Сума на транзакциите за годината, завършваща на 31 декември		Баланс към 31 декември	
	2019	2018	2019	2018
Покупки на стоки и услуги				
Хайстед Лимитид Лондон	-	(8)	-	-
Други				
Болкан Ритейл Н.В.- главница и лихва по договор за заем от 08.06.2018	-	(119)	-	6 845
Болкан Ритейл Н.В.- главница и лихва по договор за заем от 13.09.2018	-	52	-	5 867
Болкан Ритейл Н.В.- главница и лихва по договор за заем от 14.11.2019	(15 139)	-	15 139	-

Управленският персонал на дружеството е получил възнаграждения в размер на 997 хил. лв., за 2019. (2018 – 827 хил. лв.).

Бележки към финансовия отчет

28) Събития след края на отчетния период

На 30 януари 2020г. Дружеството подписа нов договор за заем с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк ПЛС на стойност 84 000 хил. евро, с което страните се споразумяха да рефинансират съществуващите договори за заем.

На 31 януари 2020 е подадено заявление за намаляване на капитала на Дружеството на 92 101 980 лв., разпределен в 9 210 198 дяла с номинална стойност 10 лв. всеки, изцяло внесен. С част от намаления капитал Дружеството възнамерява да погаси вземанията си по главницата и лихвите по предоставения заем на собственика.

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19) и на 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България въведе извънредно положение в страната. Тъй като към датата на публикуване на финансовия отчет развитието на пандемията на национално и международно ниво е все още непредсказуемо и мерките, предприемани от държавните власти, са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че е възможно да има негативен ефект върху дейността на Дружеството. Ръководството на Дружеството следи развитието на икономическата обстановка и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи негативния ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността.

Няма други събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет за 2019 година.

29) Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Дружеството е погасило съществуващо задължение към собствениците във връзка с намаление на основния капитал, чрез прихващане на вземане по предоставен заем в размер на 5 868 хил. лв.

30) Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Управителите на 25 март 2020 г.