



Годишен доклад за дейността
и
Финансов отчет

За годината, завършваща на 31.12.2019

С доклад на независимия одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	2
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	8
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	9
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	10
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	11
1. Правен статут и основна дейност	12
2. База за изготвяне	12
3. Приблизителни счетоводни преценки и допускания.....	12
4. Значими счетоводни политики.....	13
5. Приходи от наеми и услуги	18
6. Други приходи	18
7. Разходи за материали.....	18
8. Разходи за външни услуги	19
9. Разходи за персонала.....	19
10. Други разходи.....	19
11. Финансови разходи	20
12. Данъци.....	20
13. Дълготрайни материални активи.....	21
14. Инвестиционни имоти	22
15. Вземания от клиенти	23
16. Други вземания.....	23
17. Парични средства	23
18. Разходи за бъдещи периоди.....	24
19. Капитал и резерви.....	24
20. Банкови заеми	24
21. Задължения към доставчици	26
22. Удържани суми от доставчици.....	26
23. Други задължения	26
24. Приходи за бъдещи периоди.....	27
25. Свързани лица	27
26. Управление на финансовия риск	28
27. Събития след датата на отчета	29
28. Одобрение на финансовия отчет.	30
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, завършваща на 31.12.2019

1. Обща информация

"Галерия Варна" АД е акционерно дружество регистрирано с ЕИК 204702565. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: Стара Загора, жк Индуриален.

Понастоящем, Дружеството е ангажирано в управлението на търговски център с търговско наименование "Delta Planet", намиращ се във Варна. Търговският център бе открит на 28 март 2019 г.

Към 31.12. 2019 съветът на директорите се състои от шест члена, които са:

- Г-н Ангел Ангелов;
- Г-н Александър Минов;
- Г-н Петър Дудоленски
- Г-жа Зорана Ждрале Бурлич;
- Г-жа Ангелина Некич;
- Г-жа Татяна Йеронимидес

Дружеството се управлява и представлява от изпълнителните директори г-жа Зорана Ждрале Бурлич и г-н Петър Дудоленски, винаги заедно.

До август 2017, Дружеството е било еднолично дружество с ограничена отговорност, Съгласно решение на бившия едноличен собственик на капитала Дружеството е преобразувано в еднолично акционерно дружество. Вследствие на преобразуването капиталът на Дружеството е намален от 162,084 хил. лева на 2,000 хил. лева. Впоследствие капиталът е увеличен до 4,440 хил. лева с парични и апортни вноски

Към 31.12.2019, акционерният капитал е разпределен на 4,400,000 обикновени, поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Акционери в Дружеството са:

	2019	
	В лева	В %
АП Инвестмънтс АД	2 200 000	50,00%
Делта Риъл Истейт ДОО	1 100 000	25,00%
Астатин Холдинг Лимитид	1 100 000	25,00%
Общо:	4 400 000	100,00%

2. Преглед на дейността през годината и предвиждано бъдещо развитие

През 2019, Дружеството завърши строителството на търговския център "Delta Planet" във Варна, като официалното откриване беше на 28 март 2019 г. Застроена площ на обекта е приблизително 100,000 кв м. Съгласно проекта търговският център разполага с подземен паркинг на три нива с капацитет около 1,300 коли, както и с три надземни нива. Запълняемостта на търговския център е приблизително 91% към датата на този доклад.

С изключение на гореизложеното, Дружеството няма други бизнес дейности и не очаква да има такива в близко бъдеще.

3. Действия в областта на научно-развойната дейност

Дружеството не е ангажирано в научно-развойни дейности.

4. Клонове

Дружеството няма регистрирани клонове.

5. Финансова информация

Дружеството изготвя финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти. Избрани статии от финансовите отчети на Дружеството са представени в таблицата по-долу:

Баланс	2019		2018		Промяна	Промяна в %
	В хил лева	% от активите	В хил лева	% от активите		
Не-текущи активи	124,683	96.30%	109,319	97.85%	15,364	29.69%
Текущи активи	4,787	3.70%	2,400	2.15%	2,387	14.05%
Текущи пасиви	5,312	4.10%	12,369	11.07%	(7,057)	99.46%
Не-текущи пасиви	45,791	35.37%	21,493	19.24%	24,298	(57.05%)
Собствен капитал	78,367	60.53%	77,829	69.66%	538	113.05%

Приходи и разходи	2019	2018	Промяна	Промяна в %
	В хил лева	В хил лева		
Други приходи	8,911	196	8,715	4,446.4%
Разходи за основната дейност	7,128	1,103	6,025	546.2%
Финансови разходи	2,001	432	1,569	363.2%
Печалба/(загуба) за годината	538	(1,339)	1,877	(140.2%)

Печалбата за годината изглежда логична, имайки предвид, че Дружеството е в начален етап на развитие и търговския център не е работил пълни 12 месеца за 2019 г.

Дейността на Дружеството се финансира чрез дългосрочни заеми от банки и от свързани лица и със собствен капитал.

6. Управление на финансовия риск

Политиката на Дружеството по отношение управлението на финансовите рискове е представена в приложение 25 към финансовия отчет.

7. Информация във връзка на чл. 187д от Търговския закон

През годината Дружеството не придобивало собствени акции.

8. Информация във връзка с чл. 247 от Търговския закон

- През годината членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.
- Членовете на съвета на директорите не притежават акции в Дружеството.
- Членовете на съвета на директорите нямат права да придобиват акции от капитала на Дружеството.
- Членовете на съвета на директорите не са подписвали договори с Дружеството, във връзка с чл. 240б от Търговския закон.

Информация по отношение чл. 247, ал 2, 4 е представена по-долу:

Г-н Ангел Ангелов

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
Аджибадем Сити Клиник ДКЦ Токуда ЕАД		✓
Аджибадем Сити Клиник ЕАД		✓
Аджибадем Сити Клиник МБАЛ Токуда ЕАД		✓
АП Инвестмънтс АД		✓
АП Март ЕАД		✓
Аязмо АД		✓
Бисер Дистрибушън ООД	✓	✓
Бисер Олива АД		✓
Градус – 98 АД		✓
Екуити Инвест – 1 АД		✓
МО Стара Загора ООД		✓
Сабена ЕООД	✓	✓
Фармпро ООД	✓	✓

Г-н Петър Дудоленски

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
Аджибадем Сити Клиник ЕАД		✓
АП Инвестмънтс АД		✓
ПД Инвестмънтс ЕООД	✓	✓

8. Информация във връзка с чл. 247 от Търговския закон (продължение)

Г-н Александър Минов

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
АП Инвестмънтс АД	✓	✓
Ариетис ЕООД	✓	✓
Бисер Дистрибушън ООД	✓	✓
Бисер Олива АД		✓
Винпром Тракия ЕАД	✓	
Инвестофорс ЕАД		✓
Калиакра България АД		✓
Ойл Грейн БГ ЕООД	✓	✓
Прогрес Холдинг ЕООД	✓	✓
Рисойл АД – Варна КЧТ		✓
Сдружение на производителите на растителни масла и маслопродукти в България		✓

Г-жа Татяна Йеронимидес е директор в следните дружества

Hemslade Trading Limited – Кипър
 Kanova Holdings Limited – Кипър
 Astatine Holdings Limited – Кипър
 Rhenium Holdings Limited – Кипър
 Daurama Holdings Limited – Кипър
 Wordwire Limited – Кипър

Г-жа Зорана Ждрале Бурлич - няма за докладване

Г-жа Ангелина Некич - няма за докладване

9. Отговорности на ръководството за съставянето на финансовия отчет

Ръководството на Дружеството е отговорно за съставянето на приложения финансов отчет, а така също и за неговата пълнота и обективност. Финансовият отчет съдържа суми, които се основават на най-добрата възможна преценка на ръководството.

Финансовият отчет на Дружеството е одитиран от независим регистриран одитор. Ръководството на Дружеството е представило на одитора всички счетоводни записи и документи, изискани от него в хода на одита.

9. Отговорности на ръководството за съставянето на финансовия отчет (продължение)

Ръководството на Дружеството е установило и поддържа система на вътрешен контрол, която позволява подходящо разделение на функциите, разумна увереност в цялостта и надеждността на финансовия отчет, запазване на активите на Дружеството от неоторизирана употреба или продажба, предпазване и разкриване на злоупотреби. Ръководството счита, че установената система на вътрешен контрол позволява да се изпълнят целите поставени по-горе.

10. Събития след датата на отчета

На 13 март 2020 г. Народното събрание обяви извънредно положение в България с цел ограничаване разпространението на COVID-19, което приключи на 13 май. По време на извънредното положение базовия наем на наемателите беше минимизиран, тъй като търговският център беше затворен за този период. За някои от наемателите наемните условия бяха предоговорени след извънредното положение, а като цяло запълняемостта беше увеличена.

Дружеството предоговори условията по банковия си заем като погашенията по главницата бяха отложени с 6 месеца. В допълнение, на 27 март 2020 г. беше подписан нов банков заем на стойност 5,000 хил. евро за финансиране на допълнителни строителни дейности поради привлечен нов наемател.

Въздействието на епидемията от коронавирус (Covid -19) в България, в Европа и в целия свят, може ще наложи ревизиране на прогнозите на Дружеството за очаквано развитие през 2020 година. Към момента е твърде рано да се оцени надеждно степента на неговото конкретно количествено проявление в резултатите от дейността на Дружеството. На базата на направен анализ на своите финансови показатели като текуща ликвидност и други, както и поради това, че всички изискуеми парични плащания към доставчици и заеми се изплащат без просрочие, към момента на издаване на този финансов отчет, ръководството смята, че горните потенциални негативни развития не представляват съществена несигурност за прилагане на принципа на действащо предприятие.

София

25.07.2020 г.



Петър Дудоленски –
Изпълнителен директор



Зорана Ждрале Бурлич –
Изпълнителен директор

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, завършваща на 31.12.2019

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Прил	2019	2018	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Прил	2019	2018
A. РАЗХОДИ				B. ПРИХОДИ			
2. Разходи за материали и външни услуги		6,065	829	1. Приходи от продажби	5	8,909	-
а) Материали	7	2,089	6	4. Други приходи	6	2	196
б) Външни услуги	8	3,976	823				
3. Разходи за персонала, в т.ч.	9	331	95				
а) Разходи за заплати		301	90				
б) Разходи за социални осигуровки		30	5				
4. Разходи за амортизации,	13	24	2				
а) Разходи за амортизация и обезценка на материални и нематериални активи		24	2				
* Разходи за амортизации		24	2				
5. Други разходи	10	708	177				
Общо разходи за оперативната дейност		7,128	1,103	Общо приходи от оперативната дейност		8,911	196
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.		2,001	432	6. Печалби от нетекущи инвестиции		756	
* разходи, свързани с предприятия от Групата		150	-	- Промяна на справедлива стойност на инвестиционни имоти		756	
ОБЩО ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	11	2,001	432	ОБЩО ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ		756	-
ОБЩО РАЗХОДИ		9,129	1,535	ОБЩО ПРИХОДИ		9,667	196
ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ		538	-	ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ		-	1,339
11. Разходи за данъци от печалбата	12	-	-				
ПЕЧАЛБА		538	-	ЗАГУБА		-	1,339
ВСИЧКО		9,667	1,535	ВСИЧКО		9,667	1,535

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Томас Стойков, представляващ ТС
 Одит Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудоленски -
 изпълнителен директор

Зорана Ждрале Бурлич -
 изпълнителен директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от
 Драгомир Вучев – Регистриран одитор

Заведущ

Драгомир Вучев

Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВИ				ПАСИВИ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Прил	2019	2018	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Прил	2019	2018
Б. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Дълготрайни материални активи				I. Записан капитал		4,440	4,440
2. Софтуер		5	-				
ОБЩО ЗА ГРУПА I:		5	-	IV. Законови резерви		163,729	163,729
II. Дълготрайни материални активи	13		107,685	V. Натрупани (загуби)			(89,001)
2. Машини и съоръжения		16	10	- Натрупани (загуби)		(90,340)	(89,001)
3. Други ДМА		85	11	ОБЩО ГРУПА V:		(90,340)	(89,001)
4. Инвестиционен имот в процес на		1,157	107,664	VI. Текуща печалба (загуба)		538	(1,339)
ОБЩО ЗА ГРУПА II:		1,258	107,685				
III. Дългосрочни финансови активи				ОБЩО РАЗДЕЛ А:	19	78,367	77,829
5. Инвестиционен имот	14	123,420	1,634	В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
ОБЩО ГРУПА III:		123,420	1,634	1. Задължения към финансови институции	20	38,676	21,613
ОБЩО РАЗДЕЛ Б:		124,683	109,319	до 1 година		2,324	2,224
В. ТЕКУЩИ АКТИВИ				над 1 година		36,352	19,389
II. Вземания				4. Задължения към доставчици	21	1,716	8,360
1. Вземания от клиенти	15	1,971	29	до 1 година		1,716	8,291
				над 1 година		-	69
4. Други вземания	16	123	1,031				
-				6. Задържани суми на доставчици	22	304	1,766
ОБЩО ГРУПА II:		2,094	1,060	до 1 година		304	1,766
IV. Парични средства, в т.ч.	17			7. Задължения към асоциирани предприятия	25	8,894	1,833
в брой		-	-	до 1 година		126	53
в безсрочни сметки		2,561	1,305	над 1 година		8,768	1,780
ОБЩО ГРУПА IV:		2,561	1,305	8. Други задължения	23	802	290
ОБЩО РАЗДЕЛ В:		4,655	2,365	до 1 година		132	35
				над 1 година		670	255
				ОБЩО РАЗДЕЛ В:		50,392	33,882
				до 1 година		4,600	12,369
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	18	132	35	над 1 година		45,791	21,493
СУМА НА АКТИВА		129,470	111,719	Г. ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	24	711	28
				СУМА НА ПАСИВА		129,470	111,719

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Томас Стойлов, представляващ ТС Одит
Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудоленски -
изпълнителен директор

Зорана Ждрале Бурлич -
изпълнителен директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от
Драгомир Вучев - Регистриран одитор

З. Ангелов

Драгомир Вучев

Драгомир Вучев
Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	Прил	2019	2018
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		11,224	70
Получени депозити		-	255
Плащания към доставчици		(17,549)	(4,218)
Плащания, свързани с персонала		(359)	(86)
Възстановен ДДС		4,775	3,140
Платени данъци (различни от корпоративния)		(297)	(5)
Платени банкови такси		(40)	(46)
Други постъпления/(плащания) - нетно		(70)	(1)
Нетен паричен поток от основната дейност		(2,316)	(891)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ			
Плащания за придобиване на ДМА	13	(18,783)	(17,549)
Постъпления от продажба на ДМА		238	
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност		(18,545)	(17,549)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от емисия на капитал	19	-	-
Получени заеми	23	23,860	27,844
Изплатени заеми	23	(677)	(7,938)
Изплатени лихви	23	(1,007)	(224)
Платени такси по заеми		(59)	(351)
Нетен паричен поток от финансовата дейност		22,117	19,331
Нетно изменение на паричните средства		1,256	891
Парични средства на 01.01.		1,305	414
Парични средства на 31.12.	17	2,561	1,305

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Томас Стоилов, представляващ ТС
Одит Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудоленски -
изпълнителен директор

Зорана Ждрале Бурлич -
изпълнителен директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от
Драгомир Вучев - Регистриран одитор

3 Август 2020 Зорана Бурлич
100 Драгомир Вучев
Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Прил	Записан капитал	Законови резерви	Непокрити (загуби)	Общо
Салдо на 01.01.2018 г.		4,440	163,729	(89,001)	79,168
Печалба/(загуба) за периода		--		(1,339)	(1,339)
Салдо на 31.12.2018 г.		4,440	163,729	(90,340)	77,829
Печалба/(загуба) за периода		-	-	538	538
Салдо на 31.12.2019 г.	19	4,440	163,729	(89,802)	78,367

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Том Стоилов, представляващ ТС
Одит Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудоленски -
изпълнителен директор

Зорана Ждрале Бурлич -
изпълнителен директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от
Драгомир Вучев – Регистриран одитор

3. Драгомир Вучев

700

Драгомир
Вучев
Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Правен статут и основна дейност

"Галерия Варна" АД е акционерно дружество регистрирано с ЕИК 204702565. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: Стара Загора, жк Индустриален.

Понастоящем, Дружеството е ангажирано в строителството и развитието на търговски център с търговско наименование "Delta Planet", намиращ се във Варна. Търговският център беше открит на 28 март 2019 г.

Към 31.12.2019 съветът на директорите се състои от шестима члена. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителните директори г-жа Зорана Ждрале Бурлич и г-н Петър Дудоленски, винаги заедно.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване на съответствие

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с Националните Счетоводни Стандарти (НСС), одобрени от Министерския съвет на Република България и в сила от 1 януари 2019.

(b) База за измерване

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се оценяват по справедлива стойност към всяка отчетна дата.

(c) Валута на представяне

Настоящият финансов отчет е изготвен в български лева ("BGN"). Цялата финансова информация е изготвена в хиляди лева.

(d) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен при предположението, че Дружеството е действащо предприятие. Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и потвърдената продължаваща подкрепа от собствениците на капитала на Дружеството ще са адекватни за ликвидните и инвестиционните нужди през следващата 2020 г.

3. Приблизителни счетоводни преценки и допускания

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Информация за критични преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет, се съдържа в следните приложения:

- Прил 12 Дълготрайни материални активи - обратно проявление на загуби от обезценки, признати през текущия и предходни отчетни периоди.
- Прил 11 Данъци - признаване на активи по отсрочени данъци: наличие на бъдещи облагаеми печалби, срещу, които активите по отсрочени данъци биха могли да бъдат използвани.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики, представени по-долу са прилагани последователно през всички представени периоди в настоящия финансов отчет.

(a) Чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат в Отчета за доходите. Непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се представят по тяхната справедлива стойност, се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на тяхното установяване.

От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(b) Инвестиционни имоти

Имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността на капитала, или и за двете, и не са заети от Дружеството се класифицират като инвестиционни имоти.

(i) Първоначално признаване и последваща оценка

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност, като промените се признават в печалбата или загубата. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

Стимули при експлоатационен лизинг се отчитат като отделен компонент на инвестиционните имоти.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване, необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се отчитат като част от дълготрайни материални активи.

(ii) Последващи разходи

Разходи, възникнали след завършването или придобиването на инвестиционните имоти се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актив. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване. Части от инвестиционните имоти, придобити чрез подмяна се капитализират и отчитат отделно.

(c) Дълготрайни материални активи

(i) Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване се формира от покупната цена, включително начислените мита, митнически такси и всички други невъзстановими платими такси по доставката, и разходите по въвеждането на съответния актив в експлоатация.

Последващото отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването се осъществява по цената на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуба от обезценка.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(с) Дълготрайни материални активи (продължение)

(ii) Последващи разходи

Извършените разходи за замяна на част от имот, машина, съоръжение и оборудване, отчетени отделно, включително основен преглед и цялостен ремонт, се капитализират. Останалите последващи разходи се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива. Всички останали разходи се признават в отчета за доходите в момента на тяхното извършване.

(iii) Амортизации

Амортизация се начислява в отчета за доходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждане в експлоатация. Определения полезен живот е както следва:

Компютри и офис техника – 20% - 50% или 2 до 5 години

Стопански инвентар - 15% или 6,7 години

(д) Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност, намалена със загуба от обезценка (виж счетоводна политика f). Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност, намалена със загуба от обезценка.

(е) Парични средства

Паричните средства включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък.

(f) Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата (преносната) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за доходите.

(i) Изчисление на възстановимата стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, присъщ за актива. Краткосрочните вземания не се дисконтират.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към които той принадлежи.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(f) Обезценка (продължение)

(ii) Възстановяване на загуба от обезценка

Загуба от обезценка на вземане се възстановява, когато последващо увеличение на възстановимата стойност на вземането може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след признаването на обезценка.

По отношение на другите активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност.

Загуба от обезценка се възстановява само до размер, на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулирана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

(g) Капитал

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

(h) Лихвени заеми и дългове

Лихвените заеми и кредити се осчетоводяват първоначално по номинал, намален с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в Отчета за доходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент.

(i) Доходи на персонала

(i) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по планове за дефинирани вноски се признават в Отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

Към момента Дружеството не участва в план за дефинирани вноски за допълнително пенсионно осигуряване.

(ii) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(j) Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност. Краткосрочните задължения са представени по тяхната номинална стойност

(k) Компенсиране на финансови инструменти

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в баланса тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(l) Разходи

Разходите за дейността се признават в отчета за приходите и разходите в периода, в който са извършени.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(м) Приходи от наем и други приходи

Приходите от базов наем по договори за експлоатационен лизинг (с изключение на приходите от извършени услуги) се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база. Плащанията за стимули при договори за експлоатационен лизинг се отчитат като намаление на прихода от наем за целия срок на лизинговия договор на линейна база. Приходите от условен наем се признават когато могат да бъдат надеждно оценени.

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към отчетната дата. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

Приходите от префактурирани/преразпределени разходи на търговския център към наематели се признават в периода на възникване на съответните разходи.

(н) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихи върху инвестираните средства, а така също и печалбата от промяна на валутните курсове. Лихвеният приход се признава в отчета за приходите и разходите като се прилага ефективния лихвен процент.

Финансовите разходи включват разходите за лихви върху привлечените средства, изчислени по ефективния лихвен процент, а така също и загубата от промяна на валутните курсове и банковите такси.

Печалбите и загубите от валутни курсове се представят на нетна база.

Нетната промяна в справедливата стойност на деривативите се признава като финансов приходи или финансов разход.

(о) Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Финансовият лизинг, при който се прехвърлят всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, се признава като актив в началото на лизинговия договор по справедливата стойност на наетия актив или по сегашната стойност на минималните лизингови плащания, ако те са по-ниски. Всички останали лизингови договори се отразяват като експлоатационен лизинг. Лизинговите плащания по договори за експлоатационен лизинг се признават като разход в отчета за приходите и разходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

(р) Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци.

(i) Текущ данък

Дължимият текущ данък се определя на база на облагаемата печалба за годината. Облагаемата печалба за годината се различава от печалбата, призната във финансовия отчет, тъй като изключва пера от приходите и разходите, които подлежат на облагане или приспадане в други периоди и пера, които не подлежат на облагане или приспадане. Задължението на Дружеството за текущ данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на отчета за финансовото състояние.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(р) Данъци върху печалбата (продължение)

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават за всички разлики между балансовата стойност на активите и пасивите във финансовия отчет и съответната данъчна основа, използвана за изчисляване на облагаемата печалба, като се използва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики. Такива активи и пасиви не се признават, ако временните разлики възникват от търговска репутация или от първоначалното признаване (различно от това при бизнес комбинации) на други активи и пасиви в сделка, която не влияе нито върху данъчната, нито върху счетоводната печалба.

Към датата на отчета за финансовото състояние се прави преглед на балансовата стойност на активите по отсрочени данъци и те се обезценяват до степента, до която е вероятно да няма бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се възстановява целият или част от актива.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Данъчната ставка в България е 10%. Оценката на отсрочените данъчни активи/пасиви отразява данъчните ефекти, произлизащи от начина, по който Дружеството очаква, към отчетната дата, да възстанови/уреди балансовата стойност на активите и пасивите.

(q) Деривативи

Последващата оценка на деривативите е по справедлива стойност. Справедлива стойност се определя на базата на най-добрата приблизителна оценка за дисконтираните бъдещи парични потоци очаквани от деривативния договор към отчетната дата.

(r) Промени в счетоводните политики

Ефективно от 1.1.2019 г. Дружеството е променило своята счетоводна политика за оценка на инвестиционните имоти като те вече се оценяват по справедлива стойност, като всяко изменение се признава в печалба или загуба. Няма ефекти в съпоставимата информация, тъй като в предходни периоди инвестиционните имоти са били в процес на изграждане и както се изисква от СС 1, са се отчитали като част от дълготрайни материални активи, оценявани по цена на придобиване намалена с натрупани амортизации и обезценка.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

5. Приходи от наеми и услуги

	Прил	2019	2018
Основен наем	12	4,621	-
Ефект от отчитане на линейна база на стимули към наематели		(835)	-
Такси за услуги		2,062	-
Условен наем		1,130	-
Други оперативни приходи от инвестиционен имот		1,931	-
Общо:		8,909	-

Други оперативни приходи съдържат основно реалокации на разходите по търговския център към наематели.

6. Други приходи

	Прил	2019	2018
Обратно проявление на признати през предходни периоди загуби от обезценки	12	-	183
Постъпления от застрахователни обезщетения		-	-
Приходи от наем		2	12
Други приходи		-	1
Общо:		2	196

Приходите от наем са във връзка с подписан договор за наем на част от паркинг площите на изграждащия се търговски център.

7. Разходи за материали

	2019	2018
Ел енергия	1,783	3
Вода	176	1
Отопление	113	-
Газ	2	-
Канцеларски и офис материали	6	2
Други материали	9	-
Общо:	2,089	6

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

8. Разходи за външни услуги

	2019	2018
Агентски комисиони	147	336
Поддръжка и ремонт	647	-
Охрана, почистване и сходни	727	-
Счетоводни и одит услуги	64	25
Маркетинг	1,304	102
Такси управление	579	-
Консултантски и други професионални услуги	119	50
Застраховки	129	88
Правни услуги	129	149
Нотариални и държавни такси	60	29
Наеми	50	36
Телефони, интернет и пощенски разходи	20	8
Други	1	-
Общо:	3,976	823

9. Разходи за персонала

	2019	2018
Заплати	301	90
Задължителни социални осигуровки	30	5
Общо:	331	95

Средно-списъчния брой на персонала за периода е бил 6 (2018: 4).

10. Други разходи

	2019	2018
Местни данъци и такси	347	10
Представителни и церемония по откриване	229	-
Платени неустойки	3	140
Пътуване и настаняване	36	18
Загуба от продажба на ДМА	77	-
Други разходи за дейността	15	9
Общо:	708	177

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

11. Финансови разходи

	Прил	2019	2018
Промяна в справедлива стойност на инвестиционен имот		756	-
Общо финансови приходи		756	-
Разходи за лихви, в т.ч.		(1,345)	(386)
Към банки	19	(1,194)	(244)
Към асоциирани предприятия	22	(150)	(142)
Нетни (загуби) от промяна на валутните курсове		(40)	(35)
Загуба от промяна в справедлива стойност на лихвен суап		(598)	
Банкови такси		(17)	(11)
Общо финансови разходи:		(2,001)	(432)

12. Данъци

а) Признати в печалби и загуби

	2019	2018
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочени данъци	-	-
Общо:	-	-

б) Равнение на ефективната данъчна ставка

	2019	2018
Печалба/(Загуба) преди данъци	538	(1,339)
данък при данъчна ставка от 10%	(54)	134
Постоянни разлики	(1)	(2)
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци по отношение на данъчната загуба с право на пренасяне	(61)	(150)
Ефект от намаляеми временни разлики, за които не са признавани активи по отсрочени данъци през предходни периоди	116	18
	-	-
Разход за данък	-	-
Ефективна данъчна ставка	-	-

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

12. Данъци (продължение)

с) Непризнати активи по отсрочени данъци

Към датата на отчета не са признати активи по отсрочени данъци по отношение на следните данъци:

	2019	2018
Данъчна загуба с право на пренасяне	2,734	2,734
Слаба капитализация	-	-
Обезценка на инвестиционен имот в процес на изграждане	4,542	5,425
Общо:	7,185	8,162

Данъчните загуби с право на пренасяне могат да се приспадат срещу бъдещи данъчни печалби в рамките на пет години, считано от годината на тяхното възникване. Текущите данъчни загуби с право на пренасяне изтичат през.

Година на изтичане	
2020	559
2021	190
2022	24,181
2023	1,503
Общо:	26,433

13. Дълготрайни материални активи

	Офис обзавежд ане	Машини и съоръже ния	Инв. имот в процес на изграждане	Аванси за ДМА	Общо
Себестойност					
Салдо към 01.01.2019 г.	14	10	107,592	72	107,688
Придобити	2,209	27	14,249	-	16,485
Отписани			(1,014)		(1,014)
Трансфери	(2,188)	54	(119,670)	(72)	(121,874)
Салдо към 31.12.2019 г.	35	91	1,157	-	1,284
Амортизации и обезценка					
Салдо към 01.01.2019 г.	3	-	-	-	3
Трансфери	-	-	-	-	-
Разход за годината	4	19	-	-	23
Салдо към 31.12.2019 г.	7	19	-	-	26
Балансова стойност					
1.1.2019	11	10	107,592	72	107,685
31.12.2019	28	72	1,157	-	1,258

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

13. Дълготрайни материални активи (продължение)

(i) Инвестиционен имот в процес на изграждане

Инвестиционният имот в процес на изграждане беше прехвърлен в инвестиционни имоти след откриването на търговския център "Delta Planet" през март 2019 г. Остатъчното салдо е свързано с инфраструктура, за която не е било издадено разрешение за ползване.

(ii) Залог

ДМА са заложи като обезпечения в полза на Банка според договор за заем (виж бележка 20).

14. Инвестиционни имоти

	2019			2018
	Имот	Стимули към наематели	Общо	
Садло на 01.01.	1,634	-	1,634	1,634
Придобити	-	-	-	-
Рекласификация от ДМА	110,685	11,189	121,874	-
Амортизация на стимули	-	(835)	(835)	-
Отписани	(9)	-	(9)	-
Промяна в справедлива стойност	756	-	756	-
Салдо на 31.12.	113,066	10,354	123,420	1,634

(i) Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Последната оценка на инвестиционния имот в процес на изграждане беше направена в месец декември 2019 г. от независим оценител, притежаващ необходимата компетентност. Справедливата стойност е определена на 125,173 хил. лева и отразява наемните нива и заетостта към датата на оценката. Към 31 декември 2019 г. няма индикации за допълнително обратно проявление на признатата преди обезценка за инвестиционния имот в процес на изграждане. Също така, няма индикации, които да изискват извършването на тест за обезценка.

(ii) Обратно проявление на загуби от обезценки

През годината Дружеството е продало ВиК съоръжения на наематели. През годината не е имало обратно проявление на загуба от обезценка, която е била призната в предходни периоди (2018: 183 хил. лева).

(iv) Залог

Инвестиционните имоти в процес на изграждане са заложи като обезпечения в полза на Банка според договор за заем (виж бележка 20).

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

15. Вземания от клиенти

	Прил	2019	2018
Търговски вземания		1,077	11
Начисление за отчитане на линейна база на базов наем и услуги		595	
Аванси на доставичци		4	18
Начислени приходи		294	-
Общо:		1,971	29

16. Други вземания

	2019	2018
ДДС за възстановяване	-	1,012
Депозити по договори за наем	123	19
Общо:	123	1,031

17. Парични средства

	2019	2018
Пари в брой	-	-
Парични средства по банкови сметки	2,561	1,305
Общо:	2,561	1,305

По видове валути, паричните средства са:

	2019	2018
Лева	1,789	472
EUR	772	833
Общо:	2,561	1,305

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

18. Разходи за бъдещи периоди

	2019	2018
Предплатени застрахователни премии	28	31
Предплатена ел енергия	104	4
Общо:	132	35

19. Капитал и резерви

Регистрираният капитал е разпределен на 4,400,000 обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка.

	2019		2018	
	Лева	%	Лева	%
АП Инвестмънтс АД	2 200 000	50,00%	2 200 000	50,00%
Делта Риъл Истейт ДОО	1 100 000	25,00%	1 100 000	25,00%
Астатин Холдинг Лимитид	1 100 000	25,00%	1 100 000	25,00%
Общо:	4 400 000	100,00%	4 400 000	100,00%

(i) Резерви

През август 2018, Дружеството е преобразувано от еднолично дружество с ограничена отговорност, в еднолично акционерно дружество. Вследствие на преобразуването и с цел да се отговори на законовите изисквания на Търговския закон, капиталът на Дружеството е намален от 162,084 хил лева на 2,000 хил лева. Разликата от 160,084 хил лева е призната като законов резерв. В допълнение, 2,941 хил лева възникват от разликата между стойността на новоиздадени акции и номинална стойност на заем, апортиран в капитала през 2018 г.

20. Банкови заеми

Задълженията на Дружеството по банкови заеми са както следва:

	2019	2018
Инвестиционен заем	38,025	20,954
Лихвен суап	651	-
Револвиращ заем	-	659
Общо:	38,676	21,613
Текуща част	2,324	2,224
Не-текуща част	36,352	29,389
Общо:	38,676	21,613

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

20. Банкови заеми (продължение)

През месец юни 2019 г. Дружеството сключи комбинирано заемно споразумение с банка в България.

(i) Инвестиционен заем

Заема в размер до 20,000 хил. евро (39,117 хил. лева), който се отпуска на етапи, следвайки прогреса на строителството. Заема има променлива лихва, базирана на 3-месечен EURIBOR+надбавка. Заема е дължим до месец юни 2024 г., според договорения погасителен план.

(ii) Революиращ заем

Заема е в размер до 3,912 хил. лева и се използва за да финансира ДДС по фактури финансирани по инвестиционния заем. Заема има променлива лихва, базирана на 3-месечен EURIBOR+надбавка. Заема е изплатен към края на 2019 г.

(iii) Банков заем под условие

Кредитния лимит по това споразумение е в размер до 600 хил. евро (1,173 хил. лева). Целта на заема е да обезпечи вземанията на Банката по комбинираното заемно споразумение като се сключат допълнителни финансови трансакции.

(iv) Лихвен суап

През март 2019 г. Банката и Дружеството сключиха Споразумение за Лихвен Суап, според което, Дружеството ще плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва. Условната сума по този дериватив е 14,000 евро (27,382 хил. лева). Датите на уреждане са на тримесечие, като дериватива изтича в 2024 година.

(v) Обезпечения

Според договорните споразумения обезпеченията са:

- Първа по ред ипотека върху инвестиционния имот в процес на изграждане и върху земята, на която е построен той;
- Залог по ЗЗД, Търговския закон и Закона за особените залози:
 - Залог на търговското предприятие;
 - Залог на всички съществуващи и бъдещи вземания, възникващи споразумения за отдаване под наем ба имот по проекта;
- Залог на акциите на Дружеството;
- Корпоративна гаранция издадена от свързано лице.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

21. Задължения към доставчици

	2019	2018
Задължения към доставчици	1,638	1,624
Начисления към доставчици	78	6,736
Общо:	1,716	8,360
Текуща част	1,716	8,291
Не-текуща част	-	69
Общо:	1,716	8,360

Начислените суми към доставчици са във връзка с извършени от тях работи преди датата на отчета, които са фактурирани през следващ период.

22. Удържани суми от доставчици

	2019	2018
Удържани суми	304	1,766
Общо:	304	1,766

Удържани суми от доставчици са във връзка с подписани от Дружеството договори за строителство и услуги, които са удържани от Дружеството от дължимите суми за плащане. Тези суми обикновено са възстановими при приключване на съответните работи по дадения договор.

23. Други задължения

	2019	2018
Депозити от наематели	670	255
Задължения към персонала	8	23
Дължими данъци	121	8
Дължими социални осигуровки	2	3
Други задължения	1	1
Общо:	802	290
Текуща част	132	35
Не-текуща част	670	255
Общо:	802	290

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

24. Приходи за бъдещи периоди

	2019	2018
Предплатен наем	711	28
Общо:	711	28

25. Свързани лица

Дружеството има взаимоотношения със следните свързани лица:

- АП Инвестмънтс АД – акционер (значително влияние);
- Делта Риъл Истейт ДОО – акционер (значително влияние);
- Астатин Холдингс Лимитид – акционер (значително влияние);
- Делта Ауто Д.О.О. – дружество от Групата на Делта Холдинг
- Аджибадем сити Клиник АД
- Бисер Олива АД

а) Акционери

- **Заеми**

В 2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Астатин Холдингс Лимитед. През 2019 г. е сключен договор за заем с Делта Риъл Естейт. Заемите са деноминирани в Евро и имат фиксиран лихвен процент, като изплащането им е подчинено на банковия заем.

	2019		2018	
	Разход за лихва	Крайни салда	Разход за лихва	Крайни салда
Делта риъл истейт	68	5,733	-	
Астатин Холдингс	82	3,035	142	1,780
	150	8,768	142	1,780

- **Сделки и крайни салда от покупки/продажби на услуги**

	2019		2018	
	Покупки на услуги	Крайни салда	Покупки на услуги	Крайни салда
Делта риъл истейт ДОО	313	66	318	30
АП инвестмънтс АД	156	59	244	23
	469	125	562	53

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

25. Свързани лица (продължение)

b) Други свързани лица

Сделки и крайни салда от покупки/продажби на услуги

	2019	
	Наем на офис	Крайно салдо
Аджибадем Сити Клиник ЕАД	-	28
	-	28

26. 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.

Общи положения по управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Ръководството е отговорно за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

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.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството е риска 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 или банки.

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

	Прил	2019	2018
Вземания от клиенти и доставчици	15	1,081	29
Други вземания	16	123	19
Парични средства	17	2,561	1,305
		3,765	1,353

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

26. Управление на финансовия риск (продължение)

(ii) 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.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия.

(iii) 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

Валутният риск се оценява като несъществен тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. Дружеството не отчита финансови активи и пасиви деноминирани в валути различни от българския лев и еврото. Ръководството не очаква промяна на фиксирания курс на лева спрямо еврото да се промени в обозримо дружество

• Лихвен риск

Към датата на отчета рискът от неблагоприятна промяна на лихвените проценти възниква от банковите заеми, тъй като те са с променливи лихвени проценти. За да хеджира този риск Дружеството е сключило договор за лихвен суап.

27. Събития след датата на отчета

На 13 март 2020 г. Народното събрание обяви извънредно положение в България с цел ограничаване разпространението на COVID-19, което приключи на 13 май. По време на извънредното положение базовия наем на наемателите беше минимизиран, тъй като търговският център беше затворен за този период. За някои от наемателите наемните условия бяха предоговорени след извънредното положение, а като цяло запълняемостта беше увеличена.

Дружеството предоговори условията по банковия си заем като погашенията по главницата бяха отложени с 6 месеца. В допълнение, на 27 март 2020 г. беше подписан нов банков заем на стойност 5,000 хил. евро за финансиране на допълнителни строителни дейности поради привлечен нов наемател.

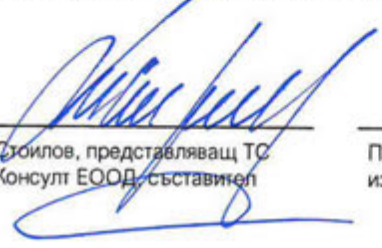
Въздействието на епидемията от коронавирус (Covid -19) в България, в Европа и в целия свят, може да наложи ревизиране на прогнозите на Дружеството за очаквано развитие през 2020 година. Към момента е твърде рано да се оцени надеждно степента на неговото конкретно количествено проявление в резултатите от дейността на Дружеството. На базата на направен анализ на своите финансови показатели като текуща ликвидност и други, както и поради това, че всички изискуеми парични плащания към доставчици и заеми се изплащат без просрочие, към момента на издаване на този финансов отчет, ръководството смята, че горните потенциални негативни развития не представляват съществена несигурност за прилагане на принципа на действащо предприятие.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

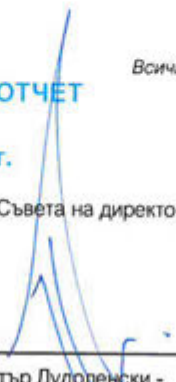
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

28. Одобрение на финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 25.07.2020 г.



Тома Стоилов, представляващ ТС
Одит Консулт ЕООД - съставител



Петър Дудолевски -
изпълнителен директор



Зорана Ждрале Бурлич -
изпълнителен директор

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„Галерия Варна“ АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Галерия Варна“ АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2019 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

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 Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Драгомир Вучев
Регистриран одитор

Ул. Св. Иван Рилски 17,
1606 София

3 август 2020 г.

