ВАРНА МОЛ ЕАД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2020

Съдържание

Годишен доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

Отчет за финансовото състояние 1

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 2

Отчет за промените в собствения капитал 3

Отчет за паричните потоци 4

Бележки към финансовия отчет 5

ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА ВАРНА МОЛ ЕАД

31.12.2020 г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Варна Мол ЕАД (Дружеството) е еднолично акционерно дружество, регистрирано в търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ на 20 септември 2019 г., с капитал 52 169,280 лева, разпределен в 52,169,280 броя обикновни поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка.

Капиталът представява непарична вноска, вещно право на собственост върху недвижим имот, представляваща поземлен имот с индефикатор 10135.3516.140 и изградена сграда в имота с идентификатор 10135.3516.140.1. по КККР на гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик" № 186.

Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър за ЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с ЕИК 205829188.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 17, бл. 2, ет. 11, ап. 20.

Дружеството е с предмет на дейност: придобиване, стопанисване, отдаване под аренда, ползване, администриране, управляване, учредяване на права, реклама, строеж и отчуждаване на недвижими имоти от градски и селски тип, земеделски и горски, а също така и недвижими имоти на промишлени, транспортно-логистични комплекси, търговски, развлекателни и бизнес центрове и паркове; изготвяне, изпълнение и реализиране на проекти – директно, с подизпълнители, с конкурси или публични или частни търгове; извършване на всички онези дейности нужни за предоставяне на цялостни търговски консултантски услуги, свързани със сектора на недвижимите имоти; развитие и градоустройствено планиране; управление на жилищни комплекси от градски и селски тип; посредничество при наеми, покупко-продажби, прехвърляния, замяна и промоции; измервания и планиметрия; допълнителни услуги и съвети в областта на недвижимите имоти; производство и търговия на селскостопанските култури, лозарство, животновъдство, разработка и стопанисване на селски и животновъдни стопанства; както и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона.

Към датата на отчета 31 декември 2020 г. Дружеството е управлявано и представлявано от Георги Янчев Георгиев. Към датата на изготвяне на финансовия отчета Дружеството се управлява и представлява от Петер Грегор Брзески.

Към датата на финансовия отчет 31 декември 2020 г. Дружеството има Съвет на директорите (СД) в състав:

- Георги Янчев Георгиев
- Йордан Христов Саманджиев
- Георги Ангелов Моллов

Към датата на изготвяне на финансовия отчет Дружеството има Съвет на директорите (СД) в състав:

- Петер Брзески
- Максимилиан Хелвегер
- Кристоф Валде

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Йордан Христов Саманджиев към 31.12.2020 г. е участвал и в управлението и собствеността и на дружествата: БАЛКАН КОРПОРЕЙШЪН ХОЛДИНГ ГРУП ООД (като съдружник), ХЕРОС РИАЛ ЕСТЕЙТ ЕООД (като управител), ПЛУТОС ГРУП ЕООД (като член на Съвета на директорите), ПЕСКАДО ЕАД (като член на Съвета на директорите).

Георги Ангелов Моллов към 31.12.2020г. е участвал в управлението и собствеността и на дружествата: МЕГА БИЛ ЕООД (управител и едноличен собственик), Монтепиано ЕООД (управител), Монтепиано Фешън ЕООД (управител), ВАРНА МОЛ ЕАД (член на Съвета на директорите), ОДЕСОС МОЛ ЕАД (член на Съвета на директорите), ПОНЕНТЕ БЪЛГАРИЯ ЕАД (член на Съвета на директорите)

Георги Янчев Георгиев не е участвал в управлението и собствеността на други дружествата

Петер Брзески участва в управлението на: Мол Варна ЕАД (изпълнителен директор и член на Съвета на директорите), Поненте България ЕАД (изпълнителен директор и член на Съвета на директорите), Одесос Мол ЕАД (изпълнителен директор и член на Съвета на директорите), Монтепиано ЕООД (управител) и Монтипиано фешън ЕООД (управител).

Максимилиан Хелвегер участва в управлението на: Мол Варна ЕАД (член на Съвета на директорите), Поненте България ЕАД (член на Съвета на директорите) и Одесос Мол ЕАД (член на Съвета на директорите).

Кристоф Валде участва в управлението на: Мол Варна ЕАД (член на Съвета на директорите), Поненте България ЕАД (член на Съвета на директорите) и Одесос Мол ЕАД (член на Съвета на директорите).

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството. През 2020 г. няма придобивания на собствени акции. През годината няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Възнагражденията, получени от членовете на съвета на директорите на Дружеството през 2020 г., възлизат на общо 43 хил. лева.

Собственик на капитала на Дружеството е Поненте България ЕАД. Собственик на капитала на Поненте България ЕАД е МОЛ Варна ЕАД. Собственик на капитала на МОЛ Варна ЕАД е Одесос Рийл Естейт Груп Лимитед.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не притежава дялове в дъщерни предприятия. Дружеството няма клонове.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е собственик на търговски комплекс „Варна Мол". През отчетната година Дружеството има действащ само един договор за наем с един единствен генерален наемател на търговския център. Генералният наемател от своя страна управлява търговския център и преотдава търговските и офис площите в центъра на крайни контрагенти - наематели. Съгласно договора за наем той поема всички разходи по стопанисване и управление на центъра.

На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения. За периода на извънредното положение, прието с решение на Народното събрание на 13.03.2020 г., както и за периода 27.11.2020 г. – 21.12.2020 г. търговско-развлекателните центрове бяха затворени. Това обстоятество се отрази изключително негативно на дейността на всички молове в България, включително и на дейността на търговския център, собственост на Дружеството. В следствие на противоепидемичните мерки бяха предизвика ликвидни затруднения при голяма част от крайните наематели и доведе до намаляване на входящите парични потоци на Дружеството, което неизменно оказа влияние върху ликвидността и финансовите му показатели. В резултат на това, както и в резултат на договорения фиксиран годишен наем съгласно действащия за 2020 г. договор за наем Дружеството отчита драстичен спад от 69 % на приходите от наеми и съпътстващите ги разходи, свързани с управлението и поддръжката на имота.

През отчетната година Дружеството е реализирало загуба в размер на **20,944** хиляди лева, образувана от следните приходи и разходи (в хиляди лева):

Общо приходи	**250**
в т.ч.:	
- Приходи от дейността	244
- Финансови приходи	1
- Други приходи	5
Общо разходи	**(21,194)**
в т.ч.:	

- Разходи за дейността	(23,266)
- Финансови разходи	(20)
- Приход от данък върху дохода	2,092
Загуба за периода	**(20,944)**

За изминалата 2020 г. Варна Мол ЕАД направи анализ на приходите и разходите. Загубата, реализирана през 2020 г., се дължи главно на разходите за обезценка на търговския център във връзка с изготвен доклад за пазарна оценка на имота от „КОЛИЪРС Интернешънъл" ЕООД към 31.12.2020 г. Една от причините за наличието на индикации за обезценка е и цялостното влошаване на бизнес климата и икономическата обстановка в следствие Covid-19.

Дружеството има вземания от наематели по силата на договори за наем, действащи до 31 декември 2019 г., и чиито дейности са негативно повлияни от Covid-19 през 2020 г. Това се е отразило в използваните параметри при изчисляването на очакваните кредитни загуби, като през 2020 г. е призната загуба от обезценка в размер на 77 хил. лв.

Към датата на отчета Дружеството не се е възползвало от мерките, предоставяни от държавата за преодоляване последиците от COVID -19.

Ръководството, заедно с представители на едноличния собственик, са предприели следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Ръководството на компанията-майка е предоставила писмо за подкрепа, съгласно което ръководството и крайните собственици се съгласяват да указва нужната финансова подкрепа, за да продължи дружеството да функционира в обозримо бъдеще
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите и на други елементи на оборотния капитал като например се сключват договори за разсрочено плащане с доставчици на услуги за задължения от стари периоди.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Дружеството не извършва дейност в областта на научноизследователската и развойна дейност.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ФИНАНСОВИ РИСКОВЕ

Дейността на Дружеството е изложена на кредитен, ликвиден и пазарен риск. Управлението на риска в Дружеството е насочено предимно към непредсказуемостта на финансовите пазари и развитието на пазара за наем на търговски площи извън София и цели да намали възможното негативно влияние на този риск върху финансовите резултати на

Дружеството. Експозицията на дружеството към финансови рискове и политиките за управлението им са оповестени в бележка 23 от финансовия отчет на Варна Мол ЕАД.

Управлението на риска се осъществява от Съвета на директорите. Съветът на директорите определя, оценява и управлява финансовите рискове за Дружеството. Собствениците одобряват принципите на цялостното управление на риска, както и политиките при специфичните рискове като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск, както и рискове, възникващи вследствие инвестиране на излишни средства.

Предпазливото управление на ликвидния риск се базира на достатъчна наличност от парични средства, както и възможността за допълнително финансиране чрез заеми. Задължение на ръководството на Дружеството е да постигне гъвкавост във финансирането, вследствие динамиката в дейността на Дружеството.

БИЗНЕС ЦЕЛИ ЗА 2021 ГОДИНА

Стратегията на Дружеството за 2021 г. е да започне да оперира самостоятелно търговския център като целта е да оптимизира приходите и да упражнява самостоятелен контрол над разходите. Тя се фокусира главно в следните насоки, изброени по-долу:

- Възвръщане на контрол върху активите и управлението на паричните потоци;
- Репозициониране на актива от традиционен търговски център като център със смесено ползване, което освен магазини той ще включва офиси, споделени офиси, услуги от типа на спа център, стоматологични и/или козметични услуги, фитнес и други спортни занимания и пр.- Концентриране върху нуждите на клиентите и тяхното удовлетворение;
- Стартира ново интериорно планиране. Стартира новото фасадно планиране;
- Ползването и разпределенията на ниво -2 и на втория етаж ще бъдат изцяло променени. Ще се приложи нова концепция;
- Поддържане на ниско ниво на оперативните разходите и налагане на качествени услуги по веригата.

Целта е да се оптимизират съществуващия микс от наематели, поради което компанията се е фокусирала върху стратегията за развитието и бъдещата перспектива, която въплащава в себе си и е концентриран израз на идеите ни за бъдещ просперитет на търговски център. Новата концепция на търговско-развлекателния център ще предложи на гражданите и гостите на Варна съвременен търговски и развлекателен опит, основан на удобство, разнообразие от продукти, услуги и свободно време.

Тъй като ситуацията с COVID -19 и предприетите мерки 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 е възможно да има отрицателно въздействие върху дейността му като

се очакват да има предоговаряния и/или прекратявания на договори с наематели, забавяния на някои от плащанията, сключване на договори за разсрочени плащания с някои от клиентите и пр.. В сложната бизнес обстановка, основен обект на внимание от страна на управлението ще бъде стриктен контрол върху разходите. атрактивен микс от наематели, ръст в приходите от наем и повишаване на събираемостта.

Обновяването ще се извършва на етапи, за да може търговският център да бъде отворен за посетители.

СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на.

1) Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в бележка 2 (д) от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет от 25.08.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 ноември 2021 г. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще бъде негативно.
2) На 20.05.2021 г. с решение на едноличния акционер Поненте България ЕАД Георги Георгиев, Йордан Саманджиев и Георги Моллов са освободени от Съвета на директорите на Дружеството и на тяхно място са избрани Петер Брзески, Максимилиан Хелвегер и Кристоф Валде. Тези обстоятелства са вписани в Търговския регистър на 28.05.2021 г.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика при изготвянето на финансовия отчет.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности и, че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския съюз.

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

Varna Mall EAD ЕИК 205829188

Петер Брзески

Изпълнителен Директор

София, 23 септември 2021 г.

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел.поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Варна Мол ЕАД
ул. Фредерик Жолио Кюри № 17, бл. 2, ет. 11, ап. 20, гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **Варна Мол ЕАД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 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, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г., 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 ЕС и българското законодателство.

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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснителна бележка 2(е) във финансовия отчет, в която се посочва, че към 31 декември 2020 г. нетните активи на Дружеството в размер на 30,531 хил. лв. са под размера на регистрирания акционерен капитал, който е 52,169 хил. лв., което не е в съответствие с изискванията на чл. 252 от Търговския закон. През 2020 г. Дружеството отчита загуба в размер на 20,944 хил. лв. и натрупана загуба към 31 декември 2020 г. в размер на 21,638 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 833 хил. лв., а паричният поток от оперативна дейност е отрицателна величина в размер на 191 хил. лв.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19), в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Сегментът на търговските центрове, в който оперира Дружеството, е един от най-засегнатите от ограниченията, поради периодите на почти пълно ограничаване на дейността и цялостната обществена нагласа към високите рисковете при локализиране на голям брой лица в затворени пространства. Пандемията от коронавирус поставя търговските центрове в безпрецедентна ситуация от възникването им.

Обръщаме внимание на пояснителни бележки 2(д) и 2(е) към финансовия отчет, където е оповестена детайлна информация за настъпилото събитие, неговото силно въздействие и негативни ефекти върху дейността на Варна Мол ЕАД както и за предприетите и планирани действия от страна на ръководството и едноличния собственик при прилагане на принципа на действащо предприятие.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични и извън контрола на Дружеството, ръководството не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че негативният ефект ще продължи да се усеща върху дейността на Дружеството и през 2021 г. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания с висока степен на субективност от страна на ръководството, отчитайки възможно най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

Тези обстоятелства, наред с останалите въпроси, изложени в пояснителни бележки 2 (д) и 2(е), сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на едноличния собственик или други източници на финансова подкрепа.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Параграф по други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2019 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 25 септември 2020 г.

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 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.

Отговорност 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 Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 на 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 и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато

такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

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

Ние комуникираме с 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.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

(а) информацията, включена в 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 приложимите законови изисквания; и

(в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

30 септември 2021 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева	*Бележка*	31 декември 2020	31 декември 2019 (преизчислен)
Активи			
Инвестиционни имоти	*13*	29,257	51,686
Машини и съоръжения	*12*	15	2
Отсрочени данъчни активи	*11*	2,092	-
Общо нетекущи активи		**31,364**	**51,688**
Търговски и други вземания	*14*	259	365
Вземания по предоставени заеми	*15*	71	-
Вземания от свързани лица	*26*	12	1,325
Други активи и предплатени разходи	*16*	56	30
Парични и парични еквиваленти	*17*	23	127
Общо текущи активи		**421**	**1,847**
Общо активи		**31,785**	**53,535**
Собствен капитал			
Акционерен капитал	*18*	52,169	52,169
Натрупани загуби		(21,638)	(694)
Общо собствен капитал		**30,531**	**51,475**
Пасиви			
Търговски и други задължения	*19*	1,094	164
Задължения към свързани лица	*26*	160	1,584
Приходи за бъдещи периоди	*20*	-	312
Общо текущи пасиви		**1,254**	**2,060**
Общо пасиви		**1,254**	**2,060**
Общо собствен капитал и пасиви		**31,785**	**53,535**

Годишният финансов отчет е утвърден за издаване на 23 септември 2021 от Съвета на директорите и подписан от:

Варна Мол ЕАД ЕИК 205829188

Петер Грегор Брюески
Изпълнителен директор

Филип Уелш
Вистра Корпорейт Сървисиз ЕООД
Съставител

Бележките от стр.5 до стр.35 са неразделна част от този финансов отчет.

С одиторски доклад от 30 септември 2021 г.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одиторско дружество София Рег. № 032 Грант Торнтон ООД

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2020	2019 (преизчислен)
Приходи от наеми	*6*	244	789
Приходи от такси за общи части, управление и паркинг	*7*	-	439
Разходи за общи части и управление	*7*	(254)	(1,009)
Други приходи	*8*	5	26
Брутна (загуба)/ печалба преди амортизация и обезценка		**(5)**	**245**
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	*12,13*	(22,806)	(589)
Разходи за обезценка на финансови активи	*14*	(77)	-
Загуба след амортизация и обезценка		**(22,888)**	**(344)**
Разходи за възнаграждения	*26*	(44)	(12)
Административни разходи	*9*	(85)	(338)
Загуба от оперативна дейност		**(23,017)**	**(694)**
Финансови приходи	*10*	1	-
Финансови разходи	*10*	(20)	-
Нетни финансови разходи	*10*	(19)	-
Загуба преди данъци		**(23,036)**	**(694)**
Приход от данък върху дохода	*11*	2,092	-
Загуба за периода		**(20,944)**	**(694)**
Общо всеобхватна загуба за годината		**(20,944)**	**(694)**

Годишният финансов отчет е утвърден за издаване на 23 септември 2021 от Съвета на директорите и подписан от:

Петер Грегор Брзески
Изпълнителен директор

Варна Мол ЕАД · ЕИК 205829188 · Varna Mall EAD

Филип Уелш
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД София

Бележките от стр.5 до стр.35 са неразделна част от този финансов отчет.

С одиторски доклад от 30 септември 2021 г.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одиторско дружество София Рег. № 032 Грант Торнтон ООД

Отчет за промените в собствения капитал

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	Акционерен капитал	Натрупани загуби	Общо собствен капитал
Баланс към 1 януари 2020		52,169	(608)	51,561
Ефект от корекция от грешка		-	(68)	(68)
Баланс към 1 януари 2020 (преизчислен)		52,169	(694)	51,475
Загуба за периода		-	(20,944)	(20,944)
Общо всеобхватна загуба за годината		-	(20,944)	(20,944)
Баланс към 31 декември 2020	*18*	**52,169**	**(21,638)**	**30,531**

В хиляди лева	*Бележка*	Акционерен капитал	Натрупани загуби	Общо собствен капитал
Баланс към 1 януари 2019		-	-	-
Сделки със собствениците				
Емисия на акции		52,169	-	52,169
Общо сделки със собствениците		52,169	-	52,169
Загуба за периода			(694)	(694)
Общо всеобхватна загуба за годината		-	(694)	(694)
Баланс към 31 декември 2019	*18*	**52,169**	**(694)**	**51,475**

Годишният финансов отчет е утвърден за издаване на 23 септември 2021 от Съвета на директорите и подписан от:

Петер Грегор
Изпълнителен директор

Варна Мол ЕАД • ЕИК 205829188 • Varna Mall EAD

Филип Уелш
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

София • Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД • Sofia

Бележките от стр.5 до стр.35 са неразделна част от този финансов отчет.

С одиторски доклад от 30 септември 2021 г.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одиторско дружество • София • Рег. № 032 • Грант Торнтон ООД

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2020	2019
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от контрагенти		120	297
Плащания към контрагенти		(242)	(135)
Плащания към служители		(39)	(11)
Други плащания		(30)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(191)**	**148**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за инвестиционни имоти		-	(21)
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		**-**	**(21)**
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления по получени заеми		130	-
Изплатени главници на заеми		(43)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		**87**	**-**
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		**(104)**	**127**
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		127	-
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	*17*	**23**	**127**

Годишният финансов отчет е утвърден за издаване на 23 септември 2021 от Съвета на директорите и подписан от:

Петер Грегор
Изпълнителен директор

Филип Уелш
Вистра Корпорейт Сървисиз ЕООД
Съставител

Бележките от стр.5 до стр.35 са неразделна част от този финансов отчет.

С одиторски доклад от 30 септември 2021 г.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Бележки към финансовия отчет

Table of Contents

1) Статут и предмет на дейност....6
2) База за изготвяне....6
3) Значими счетоводни политики....10
4) Промени в счетоводните политики....17
5) Ефект от корекция на грешка....18
6) Приходи от наеми....20
7) Разходи за общи части и управление на търговски център Varna Mall....21
8) Други приходи от дейността....21
9) Административни разходи....22
10) Финансови приходи и разходи....22
11) Данък върху дохода....22
12) Машини и съоръжения....24
13) Инвестиционни имоти....25
14) Търговски и други вземания....26
15) Вземания по предоставени заеми....27
16) Други активи и предплатени разходи....27
17) Пари и парични еквиваленти....27
18) Капитал и резерви....28
19) Търговски и други задължения....28
20) Приходи за бъдещи периоди....28
21) Безналични сделки....28
22) Условни активи и пасиви....28
23) Рискове, свързани с финансови инструменти....29
24) Управление на капитала....32
25) Счетоводни класификации и справедливи стойности....32
26) Свързани лица....34
27) Събития след датата на отчетния период....35

Бележки към годишния финансов отчет

1) Статут и предмет на дейност

Варна Мол ЕАД (Дружеството) е еднолично акционерно дружество, регистрирано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ на 20 септември 2019 г., с капитал 52,169,280 лева, разпределен в 52,169,280 броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистъра за ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 205829188.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 17, бл. 2, ет. 11, ап. 20.

Дружеството е създадено с предмет на дейност придобиване, стопанисване, отдаване под наем, ползване, администриране, управляване, учредяване на права, реклама, строеж и отчуждаване на недвижими имоти. Дружеството е собственик на търговски комплект „Варна Мол".

Дружеството има едностепенна система на управление, чиито органи на управление са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Към датата на отчета 31 декември 2020 г. Дружеството е управлявано и представлявано от Георги Георгиев. Към датата на изготвяне на финансовия отчета Дружеството се управлява и представлява от Петер Грегор Брзески.

Към датата на финансовия отчет 31 декември 2020 г. Дружеството има Съвет на директорите (СД) в състав:

- Георги Георгиев
- Йордан Саманджиев
- Георги Моллов

Към датата на изготвяне на финансовия отчет Дружеството има Съвет на директорите (СД) в състав:

- Петер Брзески
- Максимилиан Хелвегер
- Кристоф Валде

Едноличен собственик на капитала е Поненте България ЕАД, което е 100% собственост на Мол Варна ЕАД. Едноличен собственик на капитала на Мол Варна ЕАД е Одесос Рийл Естейт Лимитед.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма нает персонал, с изключение на членовете на Съвета на директорите.

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), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.
Финансовият отчет е утвърден за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 23 септември 2021 г.

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет. В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отче или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Детайлна информация за корекцията на грешка на позиции от финансовия отчет за сравнителния период е представена в бележка 5.

Бележки към годишния финансов отчет

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на принципа 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 (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен когато е посочено друго.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

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. Ефектът от 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.

(i) Преценки

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовият отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в бележка ***(ii) Несигурност в допусканията и оценките*** .

- ***Отсрочени данъчни активи***

Оценката на вероятността за бъдещ облагаем доход, за който може да бъде използван отсрочен данъчен актив, се базира на най-актуалната одобрена бюджетна прогноза, коригирана със значими необлагаеми доходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби в рамките на определените от закона срокове, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се оценява индивидуално от ръководството на база на специфичните факти и обстоятелства.

(ii) Несигурност в допусканията и оценките

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. с изключение на преценките, свързани с обезценка на инвестиционния имот.
Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу:

- **Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вижте бележка 3(ж)). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства, някои от които извън контрола на предприятието.

Бележки към годишния финансов отчет

Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

Към края на отчетния период Дружеството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на инвестиционният имот надвишава неговата балансова стойност. Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на инвестиционния имот е по-ниска от неговата балансова стойност и следователно е призната загуба от обезценка през отчетния период. Заключението на ръководството е подкрепено и от оценка на независим външен оценител, базирана на приходен метод при дисконтов фактор от 9,62%. При определянето на приложимия дисконтов фактор, както и на други допускания, е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда в следствие на Ковид-19 и рисковите фактори, които са специфични за предприятието – единица, генерираща парични потоци.

- ***Измерване на очаквани кредитни загуби***

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

При оценката и измерването на очакваните кредитни загуби Дружеството е взело предвид влошената икономическа обстановка, която оказва пряк негативен ефект върху платежоспособността на длъжниците на Дружеството.

- ***Полезен живот на амортизируеми активи***

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите актнви в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в бележка 12 и 13. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване на имотите.

(д) Ефекти от Covid-19 върху финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г.

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. Парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14 май 2020 г.)". В последствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 ноември 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока й. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 ноември 2021 г.

Бележки към годишния финансов отчет

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на Дружеството през 2020 г.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. Сегментът на търговските центрове, в който оперира Дружеството е един от най-засегнатите от ограниченията, поради периодите на почти пълно ограничаване на дейността и цялостната обществена нагласа към високите рисковете при локализиране на голям брой лица в затворени пространства. Пандемията от коронавирус поставя търговските центрове в безпрецедентна ситуация от възникването им. Тежестта се усеща от собствениците им по различен начин, в зависимост от локацията и мащаба на обектите. Това неизбежно води до спад на оборотите, намаляващи маржове, предоговаряне и/или прекратяване на договори с наематели. В международен аспект някой по-малки търговски центрове дори прекратиха дейността си под натиска на кризата.

През отчетния период и дейността на Дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19.

В сила от 01 януари 2020 г. Дружеството е подписало договор за отдаване под наем на целия търговски комплекс на един наемател, който от своя страна отдава отделните обекти на крайни наематели.

В следствие на противоепидемичните мерки няколко месеца от 2020 г. търговския комплекс не е работил, което предизвика ликвидни затруднения при голяма част от крайните наематели и доведе до намаляване на входящите парични потоци на Дружеството, което неизменно оказа влияние върху ликвидността и финансовите му показатели. В резултат на това, както и в резултат на договорения фиксиран годишен наем съгласно действащия за 2020 г. договор за наем Дружеството отчита драстичен спад от 69 % на приходите от наеми и съпътстващите ги разходи, свързани с управлението и поддръжката на имота.

В резултат на цялостното влошаване на бизнес климата и икономическата обстановка, ръководството на Дружеството е установило индикации за обезценка на своя инвестиционен имот. През 2020 г. е призната загуба от обезценка на инвестиционния имот в размер на 20,837 хил. лв.

Дружеството има вземания от наематели по силата на договори за наем, действащи до 31 декември 2019 г., и чиито дейности са негативно повлияни от Covid-19 през 2020 г. Това се е отразило в използваните параметри при изчислението на очакваните кредитни загуби, като през 2020 г. е призната загуба от обезценка в размер на 77 хил. лв.

Към датата на отчета Дружеството не се е възползвало от мерките, предоставяни от държавата за преодоляване последиците от COVID -19.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки 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 е възможно да има отрицателно въздействие върху дейността му като се очакват да има предоговаряния и/или прекратявания на договори с крайни наематели, забавяния на някои от плащанията, сключване на договори за разсрочени плащания с някои от клиентите.

(е) Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Към 31 декември 2020 г. нетните активи на Дружеството в размер на 30,531 хил. лв. са под размера на регистрирания акционерен капитал, който е 52,169 хил. лв. През 2020 г. Дружеството отчита загуба в размер на 20,944 хил. лв. и натрупаната загуба на Дружеството е в размер на 21,638 хил. лв. към 31 декември 2020 г. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 833 хил. лв., а паричният поток от оперативна дейност е отрицателна величина в размер на 191 хил. лв.

Бележки към годишния финансов отчет

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на едноличния собственик и други източници на финансиране.

Ръководството, заедно с представители на едноличния собственик, са предприели следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Ръководството на компанията-майка е предоставила писмо за подкрепа, съгласно което ръководството и крайните собственици се съгласяват да указва нужната финансова подкрепа, за да продължи дружеството да функционира в обозримо бъдеще
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите и на други елементи на оборотния капитал като например се сключват договори за разсрочено плащане с доставчици на услуги за задължения от стари периоди.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3) Значими счетоводни политики

(а) Сравнителна информация

С цел постигане на представяне във финансовия отчет, даващо по-уместна информация за характера на дейността и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с финансовия отчет за 2019 г. Промяната се отнася до отчета за финансово състояние и касае единствено начина на представяне за сравнителния период 2019 г. Детайлна информация относно рекласификациите на позиции от финансовия отчет за сравнителния период е представена в бележка 5.

(б) Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, не се преизчисляват. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в печалби и загуби.

От 1 януари 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 - първоначално признаване и последващо оценяване

- **Финансови активи**

Първоначално признаване и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) или като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството

Бележки към годишния финансов отчет

първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За да бъде класифициран и оцсняван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, дългов финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват „само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест" и се извършва на ниво отделен инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Дългови инструменти по амортизирана стойност
- 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
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

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 и финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред Разходи за обезценка на финансови активи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Тази категория е най-съществена за Дружеството. Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски вземания, вземания от свързани лица и предоставени заеми.

Бележки към годишния финансов отчет

- **Търговски вземания**

Търговските 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.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството), главно когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

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 изискванията, включват заеми, оценявани по амортизирана стойност, търговски и други вземания и вземания от свързани лица.

Признаването на кредитни загуби 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.

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания 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 срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Дружеството обезценява със 100% вземанията, които са с изтекъл срок повече от 365 дни.

Бележки към годишния финансов отчет

- **Финансови пасиви**

Класификация и оценяване

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения и задължения към свързани лица.

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).

(г) Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

(д) Машини и съоръжения

(i) Признаване и оценка

Първоначално признаване

Машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите, пряко свързани с придобиването на актива. Цената на придобиване на активите придобити по стопански начин включва следното: разходи за материали и за директно вложен труд; разходи пряко свързани с привеждане на актива до състояние необходимо за предвидената употреба; когато дружеството има задължение да демонтира актива или да възстанови терена, приблизителна оценка на разходите за демонтаж и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива; капитализирани разходи за лихви.

Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Когато в машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Последваща оценка

След признаване като актив дадена позиция от машини и съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от машини и съоръжения. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора.

Машини и съоръжения се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за

придобитите по стопански начин, от датата на която актива е завършен и е готов за употреба.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- Инвентар (компютърно оборудване) 2 години
- Машини 3 години

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

(е) Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сграда и земя, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала.

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване минус натрупана амортизация и разходи за обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи по заеми.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата балансова стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

Амортизация

Амортизация се начислява на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява на по-ранната от датата, на която активът е класифициран като държан за продажба или датата, на която активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- сгради 25 години

Земята не се амортизира.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми" и ред „Разходи за общи части и управление" и се признават, както е описано в бележка 3 (й) и бележка 3 (к).

Лизинг

Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Дружеството е съгласно МСФО 16.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Бележки към годишния финансов отчет

(ж) Обезценка на нефинансови активи

Всички активи и обект, генериращи парични потоци (ОГПП), се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

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 стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци, част от който е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуби от обезценка се признават в печалби или загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(з) Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

(и) Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани 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.

Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Бележки към годишния финансов отчет

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в бележка 22.

(й) Приходи

(i) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби ежемесечно, пропорционално на срока на договора за наем. Поощренията, т.е. отстъпките към клиентите, също се разпределят и редуцират пропорционално в месечния размер на наема за целия срок на договора, доколкото това може да бъде надеждно определено. Таксите за обслужване и паркинг се признават в отчетния период, през който са предоставени в действителност.

(к) Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

(л) Финансови приходи и разходи

Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране на провизии. Разходи по заеми, които не се отнасят пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив за капитализиране на финансови разходи, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(м) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за 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 във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява 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

Бележки към годишния финансов отчет

текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти.

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.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4) Промени в счетоводните политики

Нови и изменени стандарти и разяснения в сила от 01 януари 2020 г.

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Следните нови стандарти имат ефект върху дейността на Дружеството:

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост
Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така пояснявят, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията.

Дружеството прилага праг на същественост в размер на 0,5% от общите активи.

Концептуална рамка за финансово отчитане
БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети.

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 2020 г., но нямат ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Нови и изменени стандарти и разяснения, които все още не са влезнали в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

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 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за

Бележки към годишния финансов отчет

тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото" на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период" трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Промените са свързани със следните стандарти не се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

5) Ефект от корекция на грешка

Грешка

През 2020 г. Дружеството е издало кредитни известия към крайни наематели, които се отнасят за издадени фактури през 2019 г. Издадените кредитни известия са в размер на 86 хил. лв. и са отчетени в намаление на приходите за 2020 г. вместо за 2019 г. Корекцията е довела до намаление на приходите от наеми и намаление на търговски и други вземания.

Рекласификация
В отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. е направена следната рекласификация, която няма ефект върху финансовия резултат за 2019 г. и респективно върху натрупаната загуба към 1 януари 2020 г.:

- Сума в размер на 18 хил. лв., представляваща депозит по договор от контрагент, е била представена като Блокирани парични средства. Сумата е рекласифицирана от ред Блокирани парични средства на ред Търговски и други вземания към 31 декември 2019 г.

Следващата таблица показва корекциите, признати за всяка отделна позиция от финансовия отчет в резултат на установената грешка и рекласификация:

Бележки към годишния финансов отчет

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева	31 декември 2019	Корекция на грешка/рекласификация	31 декември 2019
			(преизчислен)
Активи			
Общо нетекущи активи	**51,688**	**-**	**51,688**
Търговски и други вземания	433	(68)	365
Вземания от свързани лица	1,325	-	1,325
Други активи и предплатени разходи	30	-	30
Блокирани парични средства	18	(18)	-
Парични и парични еквиваленти	127	-	127
Общо текущи активи	**1,933**	**(86)**	**1,847**
Общо активи	**53,621**	**(86)**	**53,535**
Собствен капитал			
Акционерен капитал	52,169	-	52,169
Натрупани загуби	(608)	(86)	(694)
Общо собствен капитал	**51,561**	**(86)**	**51,475**
Пасиви			
Общо текущи пасиви	**2,060**	**-**	**2,060**
Общо пасиви	**2,060**	**-**	**2,060**
Общо собствен капитал и пасиви	**53,621**	**(86)**	**53,535**

Бележки към годишния финансов отчет

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

В хиляди лева	2019	Намаление за корекция на грешка	2019 (преизчислен)
Приходи от наеми	875	(86)	789
Приходи от такси за общи части и управление и паркинг	439	-	439
Разходи за общи части и управление	(1,009)	-	(1,009)
Други приходи	26	-	26
Брутна печалба преди амортизация и обезценка	**331**	**(86)**	**245**
Разходи за амортизация и обезценка	(589)	-	(589)
Загуба след амортизация и обезценка	**(258)**	**(86)**	**(344)**
Разходи за възнаграждения	(12)	-	(12)
Административни разходи	(338)	-	(338)
Загуба от оперативна дейност	**(608)**	**(86)**	**(694)**
Загуба преди данъци	**(608)**	**(86)**	**(694)**
Загуба за периода	**(608)**	**(86)**	**(694)**
Общо всеобхватна загуба за годината	**(608)**	**(86)**	**(694)**

Общият ефект върху натрупаната загуба на Дружеството към 1 януари 2020 г. е представен, както следва:

В хиляди лева	Натрупана загуба
Намаление на приходи от наеми	(68)
Общо ефект – увеличение на натрупаната загуба	(68)

6) Приходи от наеми

В хиляди лева	2020	2019 (преизчислен)
Наеми помещения	244	789
	244	**789**

Детайлна информация относно приходите от наем е представена в бележка 13 Инвестиционни имоти.

Бележки към годишния финансов отчет

7) Разходи за общи части и управление на търговски център Varna Mall

В хиляди лева	2020	2019
Консумативи	(11)	(183)
Услуги по управлението на Варна Мол	-	(357)
Поддръжка на Варна Мол	-	(237)
Такса смет и данък недвижими имоти	(202)	(66)
Комуникации	-	(7)
Разходи за реклама и промоции	-	(136)
Застраховки	(41)	(23)
	(254)	**(1,009)**

До края на 2019 г. разноските за общи части са свързани с оперативното функциониране на търговски център Varna Mall. Разноските за общи части се възстановяват на месечна база от наемателите и съсобствениците на сградния комплекс въз основа на бюджет. След края на календарната година се извършва преизчисление на дължимите вноски от наематели и съсобственици на сградния комплекс въз основа на фактическите разноски за общи части за периода.

Разноските, разпределени към незаети търговски помещения, се покриват от собственика на имота Варна Мол ЕАД.

В сила от 01.01.2020 г. Дружеството отдава под наем целия търговски център Varna Mall на един наемател по силата на дългосрочен договор за наем. Съгласно условията по договора всички консумативни разноски, свързани с използването на търговския комплекс са за сметка на насмателя. Застраховката на обекта, както и местните данъци, свързани с него, са за сметка на наемодателя.

Общата стойност на възстановимите разноски за общи части за 2019 г., които са били признати като приходи от дейността е както следва:

В хиляди лева	2020	2019
Приходи от разноски за общи части и управление		
Такса паркинг	-	33
Такса управление	-	389
Други	-	17
	-	**439**

8) Други приходи от дейността

В хиляди лева	2020	2019
Други приходи	5	26
	5	**26**

Другите приходи представляват услуги, които не са пряко свързани с управлението на инвестиционния имот – застраховки, такса маркетинг, разходи свързани с енергия баланс при излишък и др.

Бележки към годишния финансов отчет

9) Административни разходи

В хиляди лева	2020	2019
Професионални услуги	-	(259)
Счетоводни и одиторски услуги	(63)	(12)
Нотариални и държавни такси	(3)	(1)
Офис материали	-	(16)
Други разходи	(19)	(50)
	(85)	**(338)**

10) Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	2020	2019
Приходи от лихви	1	-
Финансови приходи	**1**	**-**
Разходи за лихви по забавени местни данъци и такси	(15)	-
Разходи за лихви по заеми по амортизирана стойност	(3)	-
Други разходи за лихви	(1)	-
Банкови такси	(1)	-
Финансови разходи	**(20)**	**-**
Нетни финансови разходи	**(19)**	**-**

11) Данък върху дохода

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	2020	2019
Загуба преди данъчно облагане	(23,036)	(694)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	197	-
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(2,292)	-
Текущ разход за данък върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	2,092	-
Приход от данък върху дохода	2,092	-

Дружеството прилага данъчната ставка, определена в Закона за корпоративното подоходно облагане, която към 31 декември 2020 г. е 10% (2019: 10%).

Бележки към годишния финансов отчет

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

	(Активи)		Пасиви		Нетно	
В хиляди лева	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2020	31 декември 2019
Обезценка на вземания	(8)	-	-	-	(8)	-
Обезценка на инвестиционен имот	(2,084)	-	-	-	(2,084)	-
Данъчни (активи) /пасиви	**(2,092)**	-	-	-	**(2,092)**	-

Отсрочените данъчни активи са признати във финансовия отчет на Дружеството доколкото то счита, че тяхното реализиране в следващите отчетни периоди е вероятно и може да бъде установено в приемливи граници.

Движения на отсрочените данъци през годината

В хиляди лева	Баланс 1 януари 2020	В печалби и загуби	Баланс 31 декември 2020
Обезценка на вземания	-	(8)	(8)
Обезценка на инвестиционен имот	-	(2,084)	(2,084)
	-	**(2,092)**	**(2,092)**

Непризнати отсрочени данъчни активи

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е признало актив по отсрочени данъци данъчни загуби на подлежащи на приспадане, поради това, че е малко вероятно този отсрочен данъчен актив да бъде реализиран. Към 31 декември 2020 г. Дружеството има реализирани данъчни загуби в размер на 2,649 хил. лв., за която не е признат отсрочен данък.

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство.

Бележки към годишния финансов отчет

12) Машини и съоръжения

В хиляди лева	Машини и оборудване	Инвентар	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2020	-	2	2
Придобити активи	11	11	22
Баланс към 31 декември 2020	11	13	24
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2020	-	-	-
Амортизация за годината	(3)	(6)	(9)
Баланс към 31 декември 2020	(3)	(6)	(9)
Балансова стойност			
Към 1 януари 2020	-	2	2
Към 31 декември 2020	8	7	15

В хиляди лева	Машини и оборудване	Инвентар	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2019	-	-	-
Придобити активи	-	2	2
Баланс към 31 декември 2019	-	2	2
Балансова стойност			
Към 1 януари 2019	-	-	-
Към 31 декември 2019	-	2	2

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма активи, които са заложени като обезпечение по задължения.

Бележки към годишния финансов отчет

13) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват търговски комплекс Варна Мол и включват земя и сграда и разходи за подобрения на инвестиционни имоти, които се намират в гр. Варна и се държат единствено с инвестиционна цел.

В хиляди лева	Земя	Сграда	Разходи за подобрение	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2020	3,155	49,014	102	52,271
Придобити активи	-	58	310	368
Баланс към 31 декември 2020	3,155	49,072	412	52,639
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2020	-	585	-	585
Амортизация за периода	-	1,960	-	1,960
Обезценка	-	20,837	-	20,837
Баланс към 31 декември 2020	3,155	23,382	-	23,382
Балансова стойност				
Към 1 януари 2020	3,155	48,429	102	51,686
Към 31 декември 2020	3,155	25,690	412	29,257

В хиляди лева	Земя	Сграда	Разходи за подобрение	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2019	-	-	-	-
Придобити активи	3,155	49,014	102	52,271
Баланс към 31 декември 2019	3,155	49,014	102	52,271
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2019	-	-	-	-
Амортизация за периода	-	585	-	585
Баланс към 31 декември 2019	-	585	-	585
Балансова стойност				
Към 1 януари 2019	-	-	-	-
Към 31 декември 2019	3,155	48,429	102	51,686

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи".

С Решение на едноличния собственик на капитала от 20.09.2019 г. е учредено еднолично акционерно дружество Варна Мол ЕАД, чийто капитал е регистриран чрез непарична вноска, след извършена експертна оценка от вещи лица. Съгласно експертната оценка, стойността на непаричната вноска е 52 169 хил. лв., определена по реда на чл. 72 от ТЗ. Непаричната вноска представлява вещно право на собственост върху недвижим имот с административен адрес гр. Варна, бул. Владислав Варненчик 186.

Бележки към годишния финансов отчет

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 г. е 28,845 хил. лв. установена на база на доклад на лицензиран независим оценител, издаден на 16.07.2021 г. Съгласно оценителския доклад възстановимата стойност на инвестиционния имот е по-ниска от неговата балансова стойност и в резултат, на което е призната загуба от обезценка на стойност 20,837 хил. лв.

На 22.07.2017 г. е подписан Договор за наем на недвижим имот между Мол Варна ЕАД и Дарзалас Интернешънъл ООД, изменен с допълнително споразумение към него от 26.06.2019 г., по силата на който е отдаден под наем търговски комплекс Варна МОЛ. Първоначално наемодателят е извършил сделки на разпореждане с недвижим имот, директно и индиректно като собственик на Поненте България ЕАД, в резултат на което към датата на подписване на Споразумение от 16.12.2019 собственик на недвижимия имот е Варна Мол ЕАД. Варна Мол ЕАД като приобретател /собственик на недвижимия имот става страна в наемното правоотношение и придобива всички права и задължения по договора за наем по силата на чл.237 ал.1 от Закона за задълженията и договорите. От датата на подписване на споразумението 16.12.2019, Дружеството Варна МОЛ ЕАД придобива качеството на Наемодател на търговския комплекс Варна Мол. С цитираното споразумение се определя, че срокът на договора за наем се сключва за срок от 10 години, считано от 01.01.2020 г. Споразумението определя наемна цена в размер на 300 хил. евро годишно. На 30.11.2020 г. е подписано Споразумение към договора за наем на недвижимия имот, с което се изменя наемната цена с оглед на настъпили форсмажорни обстоятелства – обявеното в страната извънредно положение с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. във връзка с пандемията Ковид 19 и наложената епидемична обстановка в България и решението за затваряне на моловете в страната. Страните се споразумяват за намаляване на наемната годишна цена за периода 01.01.2020 – 31.12.2020 г. да е в размер на 125 хил. евро и за периода 01.01.2021 – 31.12.2021 да е в размер на 150 хил. евро.

Реализираните приходи от наем на инвестиционния имот са в размер на 244 хил. лв. (2019 г.: 789 хил. лв.), включени на ред Приходи от наеми в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, а преките оперативни разходи в размер на 254 хил. лв. (2019 г.: 1,009 хил. лв.) са свързани с поддръжка, управление, консумативи, такса смет, застраховки и други услуги. Не са признавани условни наеми през отчетните периоди.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2020 г.	293	587	587	587	587	2,348	4,989
31 декември 2019 г.	244	293	587	587	587	2,348	4,646

Към 31 декември 2020 г. инвестиционните имоти са заложен като обезпечение по банков заем, получен от свързаното лице Мол Варна ЕАД.

14) Търговски и други вземания

В хиляди лева

	31 декември 2020	31 декември 2019 (преизчислен)
Търговски вземания	318	346
Обезценка на търговски вземания	(77)	-
Други вземания	18	19
	259	**365**

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Бележки към годишния финансов отчет

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. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 77 хил. лв. (2019 г.: 0 лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за обезценка на финансови активи".

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

В хиляди лева	2020	2019
Салдо към 1 януари	-	-
Загуба от обезценка	(77)	-
Салко към 31 декември	(77)	-

15) Вземания по предоставени заеми

В хиляди лева	31 декември 2020	31 декември 2019
Предоставени заеми	56	-
Лихва по предоставени заеми	15	-
	71	-

През 2020 г. Дружеството сключва договор за покупка на вземания, които представляват вземане по индивидуални договори за заеми. Стойността на вземането по договора за цесия е в размер на 141 хил. лв., от които 127 хил. лв. са главница по заеми. Разликата между покупната стойност на вземането и неговата номинална стойност е в размер на 71 хил. лв., която представлява нереализирания приход от сделката (приход за бъдещ период), признат в намаление на вземането.

Заемите са краткосрочни с годишен лихвен процент 7%. Заемите не са обезпечени.

16) Други активи и предплатени разходи

В хиляди лева	31 декември 2020	31 декември 2019
Предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди	56	30
	56	**30**

Предплатените разходи са формирани от разходи за застраховки на инвестиционния имот.

17) Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	31 декември 2020	31 декември 2019
Разплащателни сметки в лева	23	127
	23	**127**

Към 31.12.2020 г. Дружеството има блокирани парични средства в размер на 22 хил. лв..

Бележки към годишния финансов отчет

18) Капитал и резерви

Акционерен капитал

Варна Мол ЕАД (Дружеството) е едноличо акционерно дружество, регистрирано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ на 20 септември 2019 г., с капитал 52,169,280 лева, разпределен в 52,169,280 броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка. Капиталът представлява непарична вноска, вещно право на собственост върху недвижим имот, представляваща поземлен и сграда, построена в имота.

Едноличен собственик на капитала е Поненте България ЕАД, което е 100% собственост на Мол Варна ЕАД. Едноличен собственик на капитала на Мол Варна ЕАД е Одесос Рийл Естейт Лимитед.

19) Търговски и други задължения

В хиляди лева	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения към доставчици	533	89
Удържани гаранции за наеми	209	10
Задължения за данък сгради и такса смет	327	65
Задължение за лихва данък сгради и такса смет	15	-
Задължения за данък добавена стойност	10	-
	1,094	**164**
Текуща част от търговските и други задължения	1,094	164

20) Приходи за бъдещи периоди

В хиляди лева	31 декември 2020	31 декември 2019
Разсрочен приход от наем	-	206
Разсрочен приход такси общи части	-	93
Разсрочен приход от такси за паркинг	-	13
	-	**312**

21) Безналични сделки

През отчетните 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:

- Вземания по предоставени заеми в размер на 71 хил. лв., възникнали по договор за цесия
- През 2020 г. Дружеството е получило заем от свързано лице чрез прехвърляне на насрещни разчети в размер на 133 хил. лв. Частично заемът е погасен отново чрез прихващане на насрещни разчети.
- През 2019 г. Дружеството е учредено като регистрираният капитал е под формата на апортна вноска в размер на 52,169 хил. лв.

22) Условни активи и пасиви

През 2020 г. и 2019 г. няма предявени правни искове от и към Дружеството.

До 31.12.2020 г. не са извършвани от данъчната администрация данъчни проверки на Дружеството.

Бележки към годишния финансов отчет

23) Рискове, свързани с финансови инструменти

Категория финансови активи и финансови пасиви

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

В хиляди лева	31 декември 2020	31 декември 2019
Финансови активи		
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски и други вземания	259	365
Вземания по предоставени заеми	71	-
Вземания от свързани лица	12	1,325
Пари и парични еквиваленти	23	127
	365	**1,817**

В хиляди лева	31 декември 2020	31 декември 2019
Финансови пасиви		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност		
Търговски и други задължения	741	99
Задължения към свързани лица	160	1,584
	901	**1,683**

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 за управление на риска

Ръководството 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.

Бележки към годишния финансов отчет

В хиляди лева	Балансова стойност 31 декември 2020	Балансова стойност 31 декември 2019
Групи финансови активи:		
Търговски и други вземания	259	365
Вземания по предоставени заеми	71	-
Вземания от свързани лица	12	1,325
Пари и парични еквиваленти	23	127
Балансова стойност	**365**	**1,817**

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. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспомснати 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.

Търговски и други вземания

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Дружеството прилага опростения модел на МСФО 9 за признаване на очакваните кредитни загуби за целия срок на актива за всички търговски вземания, тъй като те нямат съществен финансов компонент.

При определянето на размера на очакваните кредитни загуби търговските вземания са оценени на колективна основа, тъй като притежават сходни характеристики на кредитния риск. Те са групирани според броя на изминалите изтеклите дни.

Загуби от обезценка

Ръководството на Дружеството е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от Covid-19, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Дружеството анализ е основно насочен към преценки и допускания за влошаването на кредитното качество на контрагентите и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към тях.

Дружеството определя да се отчетат към 31 декември 2020 г. загуба от обезценка въз основа на направен анализ на възрастовата структура на търговските вземания. Загуба от обезценка е формирана от определените несъбираеми вземания с просрочие повече от 365 дни. Стойността на отчетената загуба от обезценка е 77 хил. лв.

Въз основа на исторически данни Дружеството смята, че не са необходими обезценки по отношение на останалите търговски вземания.

Крайното салдо на очакваните кредитни загуби за търговски вземания към 31 декември 2020 г. се равнява с началното салдо на очакваните кредитни загуби за търговски вземания, както следва:

Бележки към годишния финансов отчет

В хиляди лева	2020	2019
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	-	-
Начислени през периода	(77)	-
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 31 декември	(77)	-

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.

Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой и по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми от свързани лица.

Матуритетен анализ

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

31 декември 2020

В хиляди лева	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 до 12 месеца	1-5 години	Общо
Активи					
Вземания от клиенти и доставчици	61	1	179		241
Други вземания	18			-	18
Вземания по предоставени заеми			71		71
Вземания от свързани лица	9		3		12
Парични средства и парични еквиваленти	23	-	-	-	23
Финансови активи	**111**	**1**	**253**	**-**	**365**
Пасиви					
Задължения към доставчици и свързани предприятия	704	-	197	-	901
Финансови пасиви	**704**	**-**	**197**	**-**	**901**

Бележки към годишния финансов отчет

31 декември 2019

В хиляди лева	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 до 12 месеца	1-5 години	Общо
Активи					
Вземания от клиенти и доставчици	365	-	-	-	365
Вземания от свързани лица	1,325	-	-	-	1,325
Парични средства и парични еквиваленти	127	-	-	-	127
Финансови активи	**1,817**	**-**	**-**	**-**	**1,817**
Пасиви					
Задължения към доставчици и свързани предприятия	1,683	-	-	-	1,683
Финансови пасиви	**1,683**	**-**	**-**	**-**	**1,683**

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

Дружеството не е изложено на значим валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми във валута, различна от функционалната валута – BGN, поради това че такива сделки са деноминирани предимно в (EUR). От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент. Към 31 декември 2020 г. дружеството няма сключени договори с плаващ лихвен процент.

24) Управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и да осигури адекватна рентабилност за собствениците.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е в позиция с нетна стойност на активите е в размер на 30,531 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 51,475 хил. лв.) През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

25) Счетоводни класификации и справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.
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.

Бележки към годишния финансов отчет

- 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.

Оценяване на справедлива стойност на нефинансови активи

Нефинансовите активи на Дружеството последващо се оценяват по цена на придобиване. За целите на оповестяване, към датата на финансовия отчет периодично се определя справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те се класифицират в Ниво 3 от йерархията на справедлива стойност съгласно МСФО 13.
Справедливата стойност на недвижимите имоти към 31.12.2020 г. е 28,845 хил. лв.

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклад на независими лицензирани оценители.

Оценката на имота към 31 декември 2020 г. е изготвен по метода на оценка – приходен подход. Изборът на метода на оценка е определен въз основа на генерираните приходи в Дружеството, а именно доходи от наеми на търговски площи.

Оценката на имота към 31 декември 2020 г. е изготвена на база настоящата стойност на нетните парични потоци, генерирани от имота, като все вземат предвид очакваният ръст на наемите, коефициентът на заетост, периодите, освободени от наем и др.

Оценката на инвестиционния имот предполага средната стойност на историческите и прогнозните данни за приходите и разходите, индексации, загуби на електрическа енергия между покупки и потребление, крайна доходност от 9.62 % и дисконтов процент от 9,62%.

Показатели	2020
Период на владеене	5 години
Изходяща норма на доходност	9.62%
Разходи при реализация	3.00%
Годишен ръст на наемната цена	1.50%
Дисконтов процент	9.62%

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 с по-ниски наеми са по-къси (по-продължителни); или
- дисконтовият процент, коригиран с риска с по-нисък (по-висок).

По преценка на ръководството поради липса на настъпили промени в критериите за справедлива оценка, не е изготвяна такава към 31 декември 2019 г., а е приета изготвената такава при извършената непарична вноска в дружеството.

Бележки към годишния финансов отчет

26) Свързани лица

Едноличен собственик на капитала е Поненте България ЕАД, което е 100% собственост на Мол Варна ЕАД. Едноличен собственик на капитала на Мол Варна ЕАД е Одесос Рийл Естейт Лимитед.
Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Към 31 декември 2020 Дружеството има транзакции със следните свързано лице:

- Одесос Рийл Естейт Лимитед
- Одесос Мол ЕАД
- МОЛ Варна ЕАД
- Поненте България ЕАД
- Монтепиано Фешън ЕООД
- Монтепиано ЕООД

Членовете на Съвета на директорите и изпълнителният директор не притежават акции с право на глас, не са отпускали или получавали заеми от Дружеството, не са включени в програми за допълнителни пенсионни осигурявания с изключение на задължителните законови удръжки и начисления.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

В хиляди лева	**2020**	**2019**
Възнаграждения	37	10
Осигуровки	7	2
	44	**12**

Сделки със свързани лица

В хиляди лева	**Стойност на сделките 31 декември 2020**	**Стойност на сделките 31 декември 2019**
Следки със собственици		
Мол Варна ЕАД – покупка на активи	(320)	-
Мол Варна ЕАД – приходи по предоставени услуги	-	1,325
Мол Варна ЕАД – разходи за получени услуги	-	(1,584)
Мол Варна ЕАД – получени заеми	133	-
Мол Варна ЕАД – предоставени заеми	(13)	-
Мол Варна ЕАД – начислена лихва по получени заеми	(3)	-
Поненте България ЕАД – емисия на акции	-	52,169
Поненте България ЕАД – предоставен заем	(3)	-
Сделки с други свързани лица под общ контрол		
Монтепиано ЕООД – услуги	4	-
Монтепиано Фешън ЕООД - услуги	2	-

Бележки към годишния финансов отчет

В хиляди лева	Крайни салда към 31 декември 2020	Крайни салда към 31 декември 2019
Текущи вземания		
Собственици		
Мол Варна ЕАД	-	1,325
Понепте България ЕАД	3	-
Други свързани лица под общ контрол		
Монтепиано ЕООД	5	-
Монтепиано Фешън ЕООД	4	-
	12	1,325
Текущи задължения		
Собственици		
Одесос Рийл Естейт Лимитед	8	-
Мол Варна ЕАД	152	1,584
	160	1,584

27) Събития след датата на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на.

1) Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в бележка 2 (д) от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет от 25.08.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 ноември 2021 г. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще бъде негативно.
2) На 20.05.2021 г. с решение на едноличния собственик Понепте България ЕАД Георги Георгиев, Йордан Саманджиев и Георги Моллов са освободени от Съвета на директорите на Дружеството и на тяхно място са избрани Петер Брзески, Максимилиан Хелвегер и Кристоф Валде. Тези обстоятелства са вписани в Търговския регистър на 28.05.2021 г.