

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	16
4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ	16
5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	17
6. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ И ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	17
7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	17
8. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	18
9. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	19
10. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ	19
11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	20
12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	20
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПАТА	20
15. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	21
16. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
17. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	24
18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	24

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за 2018 година

Приложение	2018	2017	Приложение	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.		хил. лв.	хил. лв.
Б. Приходи					
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:					
а) услуги			3	826	713
				826	713
Общо приходи от оперативна дейност					
				826	713
Всичко (Общо приходи +6)					
				826	713

Приложение	2018	2017	Приложение	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.		хил. лв.	хил. лв.
А. Разходи					
1. Разходи за материали и външни услуги, в т.ч.:					
а) суровини и материали			4	244	232
б) външни услуги				157	144
				87	88
2. Разходи за персонала, в т.ч.:					
а) разходи за възнаграждения			5	112	107
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:				94	91
aa) осигуровки, свързани с пенсии				18	16
				13	12
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:					
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:			8	181	183
aa) разходи за амортизация				181	183
4. Други разходи					
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)				1	4
				538	526
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.					
а) разходи, свързани с предприятия от група			6	14	29
Общо финансови разходи				14	29
				14	29
				552	555
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)				274	158
6. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)				(28)	102
7. (Разход за)/ икономия от данък върху печалбата			7	246	260
8. Нетна печалба за годината (6 + 7)				826	713
Всичко (Общо разходи +6)				826	713

Б. Приходи

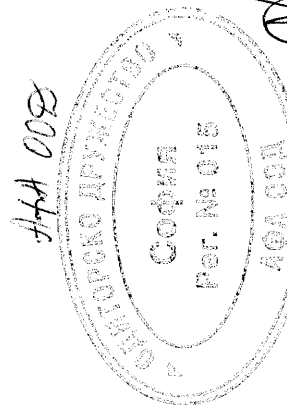
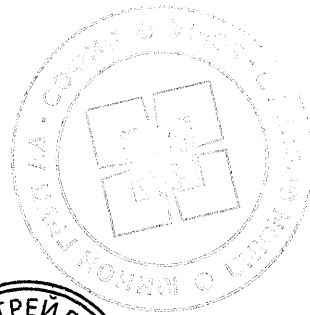
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	3	826	713
а) услуги		826	713
Общо приходи от оперативна дейност		826	713

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител: Младен Митев

Съставил:

Юнион-груп АД
Ваня Папазова
/прокурист/



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31 декември 2018 година

АКТИВ	Приложение	31.12.2018 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2017 ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			
І. Дългосрочни финансови активи			
І. Дългосрочни инвестиции, в т.ч.			
- инвестиционни имоти			
Общо за група І:	8	7 627	7 805
ІІ. Отсрочени данъци	9	158	186
Общо за раздел А:		7 785	7 991
Б. Текущи (краткотрайни) активи			
І. Вземания	10	41	33
І. Вземания от клиенти		41	33
Общо за група І:			
ІІ. Парични средства, в т.ч.:			
- в брой		1	1
- в безсрочни сметки (депозити)		90	82
Общо за група ІІ:	11	91	83
Общо за раздел Б:		132	116
В. Разходи за бъдещи периоди		2	2
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)		7 919	8 109
ПАСИВ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
А. Собствен капитал			
І. Записан капитал			
ІІ. Нагрунати печалби (загуби) от минали години, в т.ч.:			
- непокрита загуба			
Общо за група ІІ:			
ІІІ. Нетна печалба за годината			
Общо за раздел А:	12	7 247	7 001
ПАСИВИ			
Б. Задължения			
І. Задължения към доставчици, в т.ч.:	13	20	14
до 1 година		20	14
2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	14	528	1 007
до 1 година			
над 1 година			
3. Други задължения, в т.ч.:	15		
до 1 година		124	87
- дългителни задължения, в т.ч.:			
до 1 година		124	87
Общо за раздел Б, в т.ч.:		10	10
до 1 година		672	1 108
над 1 година		672	101
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)		7 919	8 109

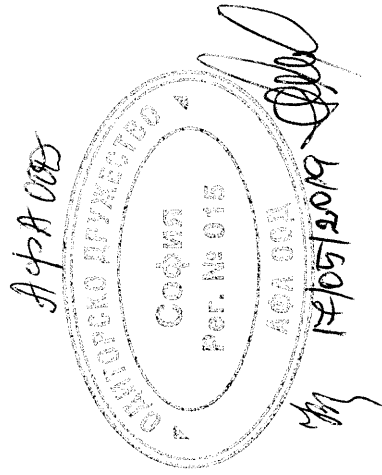
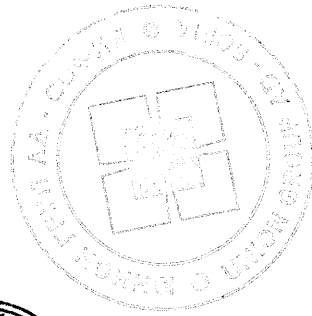
Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 28 е одобрен от Управляващите е подписан на 17 май 2019 г. от:

Управлятел: Младен Митев

Съставил:

Юнион-груп АИ
Ваня Паназова
/прокурор/



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 2018 година

Приложение	2018			2017		
	Постъпления	Плащания	Хил. лв.	Постъпления	Плащания	Хил. лв.
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти (клиенти и доставчици)	964	229	735	887	224	663
Парични потоци, свързани с персонала и социалното осигуряване	-	112	(112)	-	107	(107)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	-	162	(162)	-	140	(140)
Платени лихви по заеми от предприятия от група	-	14	(14)	-	29	(29)
Други парични потоци от основната дейност	58	15	43	29	10	19
Всичко парични потоци от основна дейност	1 022	532	490	916	510	406
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с инвестиционни имоти	-	3	(3)	-	2	(2)
Всичко парични потоци използвани в инвестиционна дейност	-	3	(3)	-	2	(2)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени дългосрочни заеми от предприятия от група		479	(479)	469	832	(363)
Всичко парични потоци използвани във финансова дейност	-	479	(479)	469	832	(363)
Г. Изменение на паричните средства през годината (А + Б + В)			8			41
Д. Парични средства в началото на годината			83			42
Е. Парични средства в края на годината			91			83

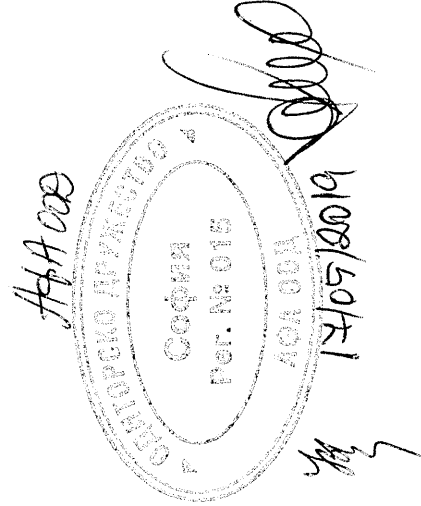
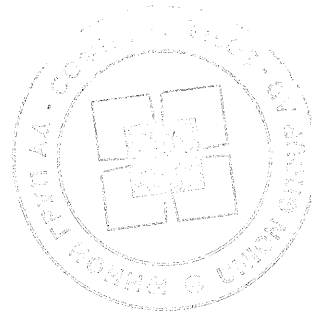
11

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител: Младен Митев

Съставил:

Юнион-груп АД
Ваня Паразова
/прокурист/



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2018 година

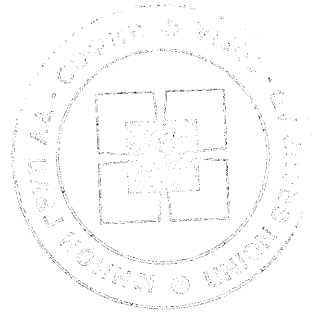
Приложение	Основен капитал, записан хил. лв.	Непокрита загуба хил. лв.	Нетна печалба за годината хил. лв.	Общо собствен капитал хил. лв.
	9 100	(2 359)	260	7 001
1. Салдо на 1 януари 2018 година				
2. Нетна печалба за годината	-	-	246	246
3. Покриване на загуба	-	260	(260)	-
4. Салдо на 31 декември 2018 година	9 100	(2 099)	246	7 247

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител: Младен Митев

Съставил:

Юнион- груп АД
Ваня Папазова
/прокурист/



Акта 008



12/05/2019

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 13.04.2011 г., а на 13.07.2016 г. е вписано увеличение на основния капитал.

Собственост и управление

Едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД, с крайно дружество-майка Юнион-Груп АД.

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

Дружеството се представлява и управлява от управителя Младен Митков Митев и Стефан Стефанов, прокурист на дружеството (ключов управленски персонал).

Към 31.12.2018 г. общият брой на персонала в дружеството е 7 служители (31.12.2017 г.: 7 служители).

Предмет на дейност

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

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

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

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2016 – 2018 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2016	2017	2018
БВП в млн. лева	94,130	101,043	107,925
Реален растеж на БВП	3.9%	3.8%	3.1%
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	-0.5%	1.8%	2.3%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.77	1.73	1.66
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.86	1.65	1.72
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на годината)	8.0%	7.1%	6.1%

- Източник: БНБ;

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството в сила от 01.01.2016 г. (ДВ 95/08.12.2015 г.) и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и с ПМС 394/2015 г. (ДВ 3/12.01.2016 г.) и в сила от 01.01.2016 г.

От 01.01.2016 г. е в сила нов Закон за счетоводството, който отменя изцяло действащия до 31.12.2015 г. Закон за счетоводството. С новия закон се транспонират в националното счетоводно законодателство правилата и изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия.

С ПМС № 27/2019 г. (ДВ бр. 15/19.2.2019 г.) са изменени Националните счетоводни стандарти, като е направена промяна в СС 17 Лизинг в частта относно счетоводното отчитане на договорите за експлоатационен (оперативен) лизинг в сила от 2019 г. Промените от гл.т. на наемодателя са свързани основно с отчитането на т.нар. стимули, които представляват плащания, извършени от наемодателя към наемателя, или възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване и други подобни, направени при сключване н/или подновяване на лизинговия договор и са договорени отделно от наемните плащания. Промяната в стандарта изисква наемодателят да признава общата сума на плащанията за стимули като намаление на прихода от наем за целия срок на лизинговия договор, обичайно на линейна база. Доколкото

дружеството няма практика да дава стимули, то промените в СС 17 няма да доведат до съществена промяна в счетоводната политика на дружеството.

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

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

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2017 финансова година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

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

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

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

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

2.4. Приходи

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

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ. Дружеството реализира приходи от отдаване под наем на собствен имот МОЛ. Приходите се признават текущо съгласно размерите в наемните договори. Всички допълнителни суми, които се фактурират на наемателите (консумативи и режийни разходи) се признават отделно от наема за периода, за който се отнасят. При продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача.

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

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без инкорпорираните в сумата лихви.

В отчета за приходи и разходи за 2018 и 2017 г. дружеството не отчита финансови приходи.

2.5. Разходи

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

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

Финансовите разходи, се включват в отчета за приходи и разходи когато възникнат и се състоят от разходи за лихви по ползвани заеми.

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

2.6. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане и разработване (без разработваните инвестиционни имоти), се отчитат в групата на дълготрайните материални активи.

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

Полезният живот по компоненти на инвестиционните имоти е както следва:

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

Балансовите стойности на инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на инвестиционните имоти е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба. За определяне на стойността в употреба на инвестиционните имоти, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния инвестиционен имот. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи към "разходи за амортизация и обезценка".

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

2.7. Търговски и други вземания

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

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

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се

изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки. Загубите от обезценки на вземания се включват в отчета за приходи и разходи към “Разходи за обезценка на финансови активи”.

2.8. Парични средства

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

Всички срочни депозити, с оригинален срок над 3 месеца (направени с инвестиционна цел), се представят на лицевата страна на баланса по отделна балансова позиция “банкови депозити” и не се включват в наличностите от парични средства и еквиваленти в отчета за паричните потоци, доколкото се счита, че те се реализират с инвестиционна цел.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС за придобиване на инвестиционни имоти и други, свързани с тях активи, се включва в основната (оперативната) дейност като плащания към доставчици, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- лихвите и таксите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания към финансовата дейност, а лихвите и таксите по заеми за оборотни средства се включват като плащания за основна (оперативна) дейност.

2.9. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.10. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо

оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.11. Лизинг

Оперативен лизинг

Като лизингодател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Постъпленията по оперативния лизинг се признават като приходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга.

2.12. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

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

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

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

тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

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

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

Планове с определени (дефинирани) доходи

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

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

Доходи при напускане

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

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

2.13. Дружествен капитал и резерви

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

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

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

2.14. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Кумулативната данъчна ставка за 2018 г. е 10 % (2017 г.: 10%) .

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

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

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

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2018 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2017 г.: 10%).

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Нетните приходи от продажби през 2018 г. са 826 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти, такса управление и поддръжка и префактурирани режийни разходи на наемателите (2017 г.: 713 х.лв.).

4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходите за суровини и материали</i> включват:	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Електрическа енергия	140	123
Вода	9	10
Ремонтни материали	3	2
Консумативи и санитарни материали	2	4
Активи под стойностен праг	1	1
Рекламни материали	-	1
Работно облекло	-	1
Други	2	2
Общо	157	144
<i>Разходите за външни услуги</i> включват:	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Местни данъци и такси	39	39
Текущ ремонт и поддръжка	19	18
Счетоводни услуги	6	6
Застраховки	4	4
Поддръжка асансьори и ескалатори	4	4
Наем МПС	3	3
Одит	3	3
Почистване	2	1
Охрана	1	1
Пожаропрофилактика	1	1
Банкови такси	1	1
Реклама	1	-
Профилактика	1	-
Комисионна	-	2
Съобщителни услуги	-	1
Други услуги	2	4
Общо	87	88

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Текущи възнаграждения	94	91
Вноски по социалното осигуряване	18	16
Общо	112	107

6. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ И ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи свързани с предприятия от групата включват разходи за лихви по заеми от свързани лица в размер на 14 х.лв. (2017 г.: 29 х.лв.).

7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода за/ (икономията от) данък върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Отчет за приходи и разходи		
<i>Данъчна печалба за годината</i>	-	-
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината -10%	-	-
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и намаляване на временни разлики през годината	28	(102)
Общо разход за/ (икономия от) данък върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	28	(102)

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Равнение на разхода за/ (икономията от) данък върху печалбата, определена спрямо счетоводния резултат		
<i>Счетоводна печалба за годината</i>	274	158
Данъци върху печалбата – 10 %	28	16
Приспаднати временни разлики, върху които не са признати активи по отсрочени данъци	-	(34)
Признаване на непризнати преди намаляеми временни разлики	-	(84)
Общо разход за/ (икономия от) данък върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	28	(102)

8. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	Земи и сгради		Машини, обзавеждане и други ДМА		Общо	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари 2018	8,511	8,511	350	348	8,861	8,859
Придобити	-	-	3	2	3	2
Салдо на 31 декември	<u>8,511</u>	<u>8,511</u>	<u>353</u>	<u>350</u>	<u>8,864</u>	<u>8,861</u>
Надрупана амортизация						
Салдо на 1 януари 2018	973	807	83	66	1,056	873
Начислена амортизация за периода	166	166	15	17	181	183
Салдо на 31 декември	<u>1,139</u>	<u>973</u>	<u>98</u>	<u>83</u>	<u>1,237</u>	<u>1,056</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>7,372</u>	<u>7,538</u>	<u>255</u>	<u>267</u>	<u>7,627</u>	<u>7,805</u>
Балансова стойност на 1 януари	<u>7,538</u>	<u>7,704</u>	<u>267</u>	<u>282</u>	<u>7,805</u>	<u>7,986</u>

Към 31 декември в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти земя с балансова стойност 331 х.лв. (31.12.2017 г.: 331 х.лв.) и сграда с трайно прикрепени съоръжения, с балансова стойност 7,041 х.лв.(31.12.2017 г.: 7,207 х.лв.).

Обзавеждането и други активи включват инсталации, обзавеждане и оборудване с балансова стойност 255 х.лв. (31.12.2017 г.: 267 х.лв.).

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2018 г. може да бъде определена приблизително в размер на 12,310 х.лв. (31.12.2017 г.: 13,761х.лв.).

Преглед за обезценка

Към 31.12.2018 г. е направен преглед на инвестиционните имоти и на дълготрайните материални активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на извършения преглед, ръководството на дружеството не е установило наличие на такива условия.

9. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Признатите отсрочени данъци към 31 декември включват:

	<i>временна разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>	<i>временна разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
ДМА	1,206	120	1,025	102
Данъчни загуби	376	38	843	84
Общо активи по отсрочени данъци	1,582	158	1,868	186

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

10. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

Вземанията от клиенти към 31.12.2018 г. са в размер на 41 х.лв. и включват вземания от наематели (2017 г.: 33 х.лв.). Вземанията са безлихвени, в лева. Обичайният кредитен период е 30 дни. Размерът на редовните вземания от клиенти (с възраст до 30 дни) е в размер на 28 х.лв. (31.12.2017 г.: 12 х.лв.) и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи на наемателите.

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

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
От 31 до 60 дни	-	-
От 61 до 90 дни	-	-
От 91 до 180 дни	-	-
От 180 до 360 дни	13	21
Общо	13	21

Просрочените вземания са от един клиент, наемател. Ръководството на дружеството е взело решение да не обезценява просрочените вземания, поради наличието на писмено споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми. Към датата на изготвяне на настоящия отчет споразумението се спазва, клиентът заплаща редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми.

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Паричните средства са в лева и са разпределени както следва:

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки	90	82
Парични средства в каса	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо	<u>91</u>	<u>83</u>

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Записан капитал

Към 31.12.2018 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 9,100 х.лв., разпределени в 910 х. дяла по 10 лв. всеки.

Едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД.

Към 31.12.2018 г. размерът на собствения капитал е по-малък от размера на регистрирания основен капитал, което се дължи на натрупани в предходни години загуби от дейността, доколкото сградата-МОЛ не е била отдадена под наем за пълния си капацитет. За последните две отчетни години дружеството реализира печалби, с които постепенно започва да покрива натрупаните загуби.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици към 31.12.2018 г. в размер на 20 х.лв. (31.12.2017 г.: 14 х.лв.) са текущи и включват неплатени задължения към доставчици от страната, свързани с получени услуги.

Обичайният кредитен период договорен с доставчиците е до 30 дни.

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПАТА

Задълженията към предприятия от група включват:

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Краткосрочни задължения по заеми (главници)	528	-
Дългосрочни задължения по заеми (главници)	<u>-</u>	<u>1,007</u>
Общо	<u>528</u>	<u>1,007</u>

Дружеството ползва заеми за текущи нужди от компанията-майка по договори с падеж 2019 г., фиксиран лихвен процент, необезпечени. През 2018 година предсрочно е погасена сума в размер на 479 х. лв.

15. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Задължения за данъци (ДДС)	10	10
Други	114	77
Общо	124	87

Данъчните задължения на дружеството за ДДС са текущи, погасени в началото на следващия отчетен период.

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

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

Другите задължения към 31.12.2018 г., в размер на 114 х.лв. (31.12.2017 г.: 77 х.лв.), включват депозити по договори за наем на недвижими имоти като гаранции по съответните наемни договори. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменени с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

16. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Свързани лица на дружеството през 2018 г. и 2017г. са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност
<i>Дружества, упражняващи контрол</i>	
Юнион – Пропърти ЕАД	Дружество-майка, притежаващо 100% от капитала
Юнион-Груп АД	Дружество-майка на групата Юнион Груп, едноличен собственик на Юнион Пропърти ЕАД
<i>Лица, акционери на Юнион-Груп АД</i>	
Иван Тотев Радев	Р и Ко АД
Светослав Тотев Радев	РГС ООД
Емануил Янков Манолов	ДОЯН ООД
Емил Иванов Иванов	ИД ЕООД
<i>Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Пропърти)</i>	
Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД	
Юнион Пропърти Трейд ЕООД	
Юнион Пропърти Логистик ЕООД	влято в Юнион Пропърти ЕАД на 04.06.2018г.
Юнион Билд АД	
<i>Съвместно контролирани дружества за групата Юнион Пропърти</i>	
Юнион Ленд ООД	Съвместен контрол от Юнион Пропърти ЕАД
<i>Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Груп)</i>	
Група Юнион Електрик	Дружества свързани чрез крайното дружество-майка
Група Дунав Турс	Дружества свързани чрез крайното дружество-майка
Юнион Асетс ЕООД	Дъщерно дружество на крайното дружество-майка
Елизиум Трейд ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Асетс ЕООД (продаден на 03.08.2018г.)

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

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
<i>Получени заеми от свързани лица</i>		
- дружество-майка	-	469
<i>Възстановени заеми към свързани лица</i>		
- дружество-майка	479	147
- крайно дружество-майка	-	685
<i>Разходи за лихви по получени заеми</i>		
- дружество-майка	14	21
- крайно дружество - майка	-	8
<i>Изплатени лихви по получени заеми</i>		
- дружество-майка	14	21
- крайно дружество – майка	-	8
<i>Доставки на услуги от свързани лица</i>		
- дружества, упражняващи контрол	6	6

Открити салда

Разчетните взаимоотношения със свързани лица са представени в Приложение № 14.

Ценова политика

При извършване на сделки със свързани предприятия дружеството определя цените на пазарен принцип. Лихвените условия по получените заеми се актуализират периодично с цел изравняване с пазарните лихвени равнища.

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал (КУП), оповестен в Приложение № 1, през 2018 г. са в размер на 34 х.лв. (2017 г.: 34 х.лв.).

17. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Оперативен лизинг

Балансовата стойност на отдадените под наем инвестиционни имоти към 31.12.2018 г. е 7,627 х.лв. (31.12.2017 г.: 7,805 х.лв.), в т.ч. сгради и земи: 7,372 х.лв. (31.12.2017 г.: 7,538 х.лв.) и офис обзавеждане и оборудване: 255 х.лв. (31.12.2017 г.: 267 х.лв.).

Очакваните недисконтирани постъпления от наеми по сключени договори към 31.12.2018 г. при условията на оперативен лизинг (без суми за режимни разходи) са както следва:

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
В рамките на 1 година	596	618
След 1 година, но не повече от 5 години	<u>1,325</u>	<u>1,346</u>
Общо	<u><u>1,921</u></u>	<u><u>1,964</u></u>

18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, който се изразява в неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти (инвестиционни имоти) и предлаганите наемни цени, както и в промяна на размера на разходите, свързани с поддръжката и управлението на

инвестиционните имоти. Намаляването на пазарните цени на наемите би довело до намаляване на приходите от дейността. Политиката на дружеството е да намалява ценовия риск чрез отдаване под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Съществува известен ценови риск при определянето на наемните цени, но в договорите с наемателите се определят компенсиращи клаузи за корекция на наемите с официалния индекс на инфлацията.

Валутен риск

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

<i>31 декември 2018 г.</i>	<i>в EUR</i>	<i>в BGN</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови активи	-	132	132
Финансови пасиви	580	82	662

<i>31 декември 2017 г.</i>	<i>в EUR</i>	<i>в BGN</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови активи	-	116	116
Финансови пасиви	1,066	32	1,098

Кредитен риск

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

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса. Просрочените вземания са от клиент, с който е сключено писмено споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми. Към датата на изготвяне на настоящия отчет споразумението се спазва, клиентът заплаща редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми.

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

Риск на лихвоносни парични потоци

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

За финансовите пасиви, представляващи получени заеми с фиксиран лихвен процент, дружеството е изложено на лихвен риск спрямо пазарните нива на лихвените проценти. Този риск се смекчава от обстоятелството, че кредитите са предоставени от свързани лица, което дава възможност при съществена промяна на пазарните лихвени нива да се направи промяна в действащия лихвен процент.

<i>31 декември 2018 г.</i>	<i>с плаващ лихвен % BGN'000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN'000</i>	<i>безлихвени BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови активи		90	42	132
Финансови пасиви		528	134	662

<i>31 декември 2017 г.</i>	<i>с плаващ лихвен % BGN'000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN'000</i>	<i>безлихвени BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови активи		82	34	116
Финансови пасиви		1,007	91	1,098

Ликвиден риск

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

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

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

По-долу са представени финансовите пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на дисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 година

31 декември 2018 г.	До 1 м.	До 3 месеца	До 1 г.	От 1 до 2 години	От 2 до 5 години	Над 5 години	ОБЩО
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови пасиви	20	2	528	35	31	46	662

31 декември 2017 г.	До 1м	До 3м	До 1 г.	От 1 до 2 години	От 2 до 5 години	ОБЩО
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови пасиви	14	2	26	1,025	31	1,098

Съгласно плановете за развитие на дружеството и очакванията на ръководството са ползваните дългосрочни заеми да бъдат погасени с постъпленията от наем на оперативен лизинг на притежаваният от дружеството инвестиционен имот.

Справедливи стойности

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

По-голямата част от притежаваните от дружеството финансови активи са краткосрочни по своята същност - основно търговски вземания и парични средства по разплащателни сметки в банки, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството преценява, че заемите са представени в баланса по стойности, които се доближават приблизително до техните пазарни стойности към датата на баланса. Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството е преценило, че при съществуващите обстоятелства

представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност при стопанската среда в страната.