

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
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. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	17
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	17
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	17
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	18
7. ДРУГИ РАЗХОДИ	18
8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ И ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	18
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	19
10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ	20
11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ	22
12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	22
13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	22
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	23
15. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	23
16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23
17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ	23
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	24
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	24
20. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	24
21. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	24
22. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	25
23. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	29
24. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	29

Име на дружеството

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ:

131472480

Управител:

**ЛЮДМИЛ НИКОЛАЕВ МАНЕВ
МАВРОПУЛОС ПРОДРОМОС**

Съставител:

Руслан Драгоев

Адрес на управление:

София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

Адвокати:

Мариана Вълкова

Обслужващи банки:

УниКредит Булбанк АД

Одитори:

Мариела Кондова

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
 за 2019 г.

Приложения	2019 BGN '000	2018 BGN '000	Приложения	2019 BGN '000	2018 BGN '000
РАЗХОДИ					
Разходи за дейността					
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	1 382	589	Нетни приходи от продажба на:	3	3 879
суровини и материали	447	118	Стоки	5 036	10
външни услуги	935	471	Услуги	-	3 869
Разходи за персонал, в т.ч.:	18	19	Общо приходи от оперативна дейност	5 036	3 879
разходи за възнаграждения	16	16	Финансови приходи	33	4
разходи за осигуровки	2	3	Общо приходи	5 069	3 883
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	883	974			
разходи за амортизация	883	974			
Други разходи, в т.ч.:	170	14			
други разходи	170	14			
Общо разходи за оперативна дейност	2 453	1 596			
Финансови разходи	454	523			
Печалба от обичайна дейност	2 162	1 764			
Общо разходи	2 907	2 119			
Счетоводна печалба	2 162	1 764			
Разход за данъци върху печалбата	218	176			
Нетна печалба за годината	1 944	1 588			

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от финансовия отчет.

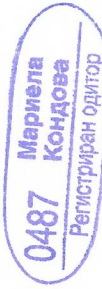
Дата на съставяне: 30.06.2020 г.

Управител:

Главен счетоводител:

Заверил:

г-р Мариела Кондова, регистриран одитор



РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД
 ЕИК по БУЛСТАТ:131472480
 Адрес на управление:София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

БАЛАНС
 към 31 декември 2019 година

	Приложения	31.12.2019	31.12.2018	Приложения	31.12.2019	31.12.2018
		BGN '000	BGN '000		BGN '000	BGN '000
АКТИВИ				СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Нетекущи активи	10			Собствен капитал	16	
Дълготрайни материални активи		5	3	Записан капитал		5
Компютри		5	3	Натрупани печалби/(загуби) от минали години, в т.ч.:		
Дългосрочни финансови активи		21 640	21 563	Неразпределена печалба		2 228
Инвестиционни имоти		21 640	21 563	Непокрита загуба		5 574
Общо:		21 645	21 566	Текуща печалба/ (загуба)		(3 346)
				Общо:		1 588
						3 821
Текущи активи						
Вземания		307	706	Задължения		
Вземания от клиенти и доставчици	11	214	85	Задължения към финансови предприятия	17	
Вземания от свързани лица	12	28	-	до 1 година		12 603
Други вземания	13	65	621	над 1 година		2 347
Парични средства и парични еквиваленти, в т.ч.:	14					
в брой		431	478	Задължения към доставчици	18	
в безсрочни сметки (депозити)		55	91	до 1 година		10 256
		376	387	над 1 година		578
Общо:		738	1 184	Задължения към свързани лица	19	
				до 1 година		3 101
				над 1 година		1 325
Разходи за бъдещи периоди	15	98	2	Други задължения, в т.ч.:		2 149
				Долгични задължения	20	
ОБЩО АКТИВИ		22 481	22 752	до 1 година		434
				над 1 година		120
				Други задължения	20	
				до 1 година		120
				над 1 година		314
				Общо:		142
				Общо задължения до 1 година		172
				Общо задължения над 1 година		18 295
						3 370
						14 925

Финансирания и приходи за бъдещи периоди

Финансирания

636

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ: 131472480

Адрес на управление: София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

БАЛАНС

към 31 декември 2019 година

Общо:		
	-	636
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	22 481	22 752

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.06.2020 г.

Финансовият отчет на страници от 1 до 29 е одобрен от Управителя и е подписан на 30.06.2020 г. от:

Управител:



Мавропулас Продромос

Главен счетоводител:

Руслан Драгвеа

Заверил:

0-р Мариела Кондова, регистриран одитор



РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ:131472480

Адрес на управление:София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2019 година

	2019		2018	
	Постъп- ления	Плаща- ния	Постъп- ления	Плаща- ния
Парични потоци от оперативна дейност				
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	5 638	1 699	3 939	5 657
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	17	(17)	18
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	-	838	(838)	744
Платени/ възстановени данъци върху печалбата	-	234	(234)	174
Парични потоци, свързани с положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	4	(4)	1
Платени лихви и банкови такси	-	4	(4)	3
Други парични потоци от основна дейност	-	-	-	1
Всичко парични потоци от/(използвани в) основна дейност	5 638	2 796	2 842	5 657
Парични потоци от инвестиционна дейност				
Парични потоци, свързани с дълготрайни материални и нематериални активи	-	4	(4)	4
Парични потоци, свързани с инвестиционни имоти	-	964	(964)	110
Парични потоци от предоставени заеми	1 208	720	488	234
Всичко парични потоци от/(използвани в) инвестиционна дейност	1 208	1 688	(480)	234
Парични потоци от финансова дейност				
Парични потоци, свързани с банкови заеми	-	2 665	(2 665)	1 043
Парични потоци, свързани сполучени небанкови заеми	829	573	256	430
Всичко парични потоци от/(използвани във) финансова дейност	829	3 238	(2 409)	430
Изменение на паричните средства			(47)	136
Парични средства на 1 януари			478	342
Парични средства на 31 декември			431	478

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.06.2020 г.

Управител:

Мавропулос Продромос

Главен счетоводител:

Руслан Драгоев

Заверил:

д-р Мариела Кондова, рег. одитор

0487 Мариела Кондова
Регистриран одитор

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ:131472480

Адрес на управление:София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2019 година

Приложения	Записан капитал	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Текуша печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 31 декември 2017	5	4 503	(3 346)	1 071	2 233
Финансов резултат за текущия период	-	-	-	1 588	1 588
Други изменения	-	1 071	-	(1 071)	-
<i>прехвърляне на печалба (загуба) от предходна година към неразпределена печалба (непокрита загуба)</i>	-	1 071	-	(1 071)	-
Салдо на 31 декември 2018	5	5 574	(3 346)	1 588	3 821
Финансов резултат за текущия период	-	-	-	1 944	1 944
Други изменения	-	1 588	-	(1 588)	-
<i>прехвърляне на печалба (загуба) от предходна година към неразпределена печалба (непокрита загуба)</i>	-	1 588	-	(1 588)	-
Салдо на 31 декември 2019	16 5	7 162	(3 346)	1 944	5 765

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.06.2020 г.

Управител:

Мавропулос Продромос

Главен счетоводител:

Руслан Драгоев

Заверил:

д-р Мариела Кондова, рег. одитор

0487 Мариела Кондова
Регистриран одитор

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД е дружество, създадено през м.08 2005 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Рачо Петков Казанджията“ № № 8. Последните промени в Учредителния акт са вписани в регистъра на търговските дружества през ноември 2010 г., а в органите за управление през август 2007 г..

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2019 г. дружеството е изцяло собственост на Мавропулос Продромос.

Дружеството се представлява и управлява от управителите Людмил Манев и Мавропулос Продромос, заедно и поотделно.

За 2019 г. дружеството има административен персонал, чийто средносписъчен брой е 2 души (31.12.2018 г.: 2)

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2019 г. включва отдаване под наем на недвижими имоти.

1.3. Структура на дружеството

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2017 – 2019 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2017	2018	2019
БВП в млн. лева	98 631	107 925	118 669
Реален растеж на БВП	3.5%	3.2%	3.4%
Инфлация в края на годината	2.8	2.7	3.8
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.73540	1.657	1.747
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.63081	1.70815	1.74099

Основен лихвен процент в края на годината	0.00%	0.00%	0.00%
Безработица	6,2%	5,2%	3.7%

Източник: Националният статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., изменени с ПМС №251/17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г., изменени с ПМС №394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет (ГФО) са представени в хиляди лева.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2019 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

2.4. Приходи

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

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават у купувача.

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.

Финансовите приходи се включват в отчета за приходи и разходи, като се посочват диференцирано и се състоят от: лихвени приходи.

2.5. Разходи

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

Финансовите разходи, включени в отчета за приходи и разходи се състоят от: лихвени разходи, валутни разлики, банкови такси и комисионни.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

Последващите разходи свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Полезният живот по групи активи е както следва:

- компютри – 2 г.

Дружеството не е правило промяна в метода на амортизация

Амортизируемата стойност на дълготрайните материални активи се определя, като отчетната му стойност се намалява с неговата остатъчна стойност. Остатъчната стойност е предполагаемата стойност, която предприятието очаква да получи от амортизируем актив при изтичането на срока му на годност след извеждането му от употреба. Остатъчната стойност на амортизируем актив се пренебрегва, когато тя е незначителна като процент от отчетната му стойност. Дружеството е определило, че остатъчната стойност е незначителна, когато тя е по-малка или равна на 5% от отчетната стойност.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи 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 възстановителната им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Възстановителната стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща 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 актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Те са представени в баланса по по себестойностния модел, съгласно описаното в приложение 2.6 за дълготрайните материални активи.

Инвестиционните имоти се отписват от баланса 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. Приходът се посочва в статия „други приходи”, а балансовата стойност на актива – в статия „други разходи”.

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се третира текущ приход или разход.

2.8. Предоставени заеми

Всички заеми са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми 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. Печалбите и загубите се признават в отчета за приходи и разходи като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се отпишат или редуцират.

2.9. Търговски и други вземания

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

Приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато правните основания за това се установят.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

- лихвите по получени инвестиционни кредити са включени като плащания за финансова дейност;

- платените лихви по получени краткосрочни заеми за оборотни средства от банки са включени като плащания от финансова дейност;

- платеният ДДС по покупки на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

Валутните курсове, използвани при преизчисление на паричните позиции в чуждестранна валута към 31.12.2019 г. са както следва:

BGN 1.95583:EUR 1 (BGN 1.95583:EUR 1)

BGN 1.74099:USD 1 (BGN 1.70815:USD 1)

2.11. 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.

2.12. 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 възнаграждение, 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, 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.

2.13. Лизинг

Оперативен лизинг

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. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга.

2.14. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2019 г. общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и за здравно осигуряване възлиза на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- За фонд „Пенсии” – 8.22% за сметка на работодателя и 6.58% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ДЗПО” – 2.8% за сметка на работодателя и 2.2% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ОЗМ”, за фонд „Безработица” и за здравно осигуряване – в съотношение 60:40.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2020 г. общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и за здравно осигуряване се променя на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2019 г.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

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

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми 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, в недисконтиран размер, за разходите за

самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с 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, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за приходите и разходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за приходите и разходите.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството следва да назначи актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. За целта те прилагат кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации, деноминирани в български лева.

Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита. Тези, които надвишават 10% от сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи в края на предходната година, се признават незабавно и на 100% в отчета за приходите и разходите в периода (годината), в който възникнат.

2.15. Собствен капитал

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД като еднолично дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Едноличният собственик отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.16. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2019 г. е 10%. (2018 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен 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, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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 разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

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 31.12.2019 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2018 г.: 10%).

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи или придобие съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за приходите и разходите:

а) за търговски вземания - към “други доходи от дейността”;

б) за предоставените заеми - към “финансови приходи” (Приложения № 2.8, 2.9 и 2.10).

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение № 2,11 и 2,12).

2.18. Провизии

Провизиите включват задълженията с неопределена срочност или размер. Дружеството признава провизия, когато:

- има сегашно задължение (правно или конструктивно) като резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи;
- може да се направи надежна оценка на стойността на задължението.

Сумата на признатата провизия се определя като най-добра оценка на разходите, необходими за покриване на сегашното задължение към датата на баланса и се преизчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка. Когато не съществува необходимост от изходящи парични потоци, съдържащи икономически ползи за погасяване на задължения, провизията трябва да се отмени. Провизията се използва само за покриване на разходите, за които е създадена първоначално.