

**ПЛОВДИВ РИТЕЙЛ СЕНТЪР АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г.**

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД .....             | 3  |
| ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ .....            | 4  |
| ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ..... | 5  |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ .....               | 6  |
| ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....                          | 7  |
| СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА.....                      | 8  |
| ПОЯСНЕНИЯ.....                                | 10 |

|                               | Пояснение | 01.01.2019-<br>31.12.2019 | 01.01.2018-<br>31.12.2018 |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>ПРИХОДИ</b>                |           |                           |                           |
| Приходи от продажби           | 8         | 159                       | 622                       |
| <b>Общо приходи</b>           |           | <b>159</b>                | <b>622</b>                |
| <b>РАЗХОДИ</b>                |           |                           |                           |
| Разходи за дейността          | 9         | (285)                     | (295)                     |
| Финансови разходи             | 10,13     | (554)                     | (797)                     |
| <b>Общо разходи</b>           |           | <b>(839)</b>              | <b>(1 092)</b>            |
| <b>Загуба преди данъци</b>    | 11        | <b>(680)</b>              | <b>(470)</b>              |
| <b>Разходи за данъци</b>      | 11        | <b>0</b>                  | <b>(23)</b>               |
| <b>Загуба</b>                 | 11,12     | <b>(680)</b>              | <b>(493)</b>              |
| <b>Друг всеобхватен доход</b> |           | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| <b>Общ всеобхватен доход</b>  | 11,12     | <b>(680)</b>              | <b>(493)</b>              |

Дата: 18.05.2020 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Моше Ронен Ашкенази/

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Георги Маринов, Новакон България ООД/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ехуд Гат/

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 18.05.2020 г.

|                              |           | ХИЛЯДИ ЛЕВА   |                |
|------------------------------|-----------|---------------|----------------|
|                              | Пояснение | 31.12.2019    | 31.12.2018     |
| <b>АКТИВИ</b>                |           |               |                |
| <b>Текущи активи</b>         |           |               |                |
| Пари и парични еквиваленти   | 1         | 7             | 2              |
| Търговски и други вземания   | 2         | 39            | 29             |
| <b>Общо текущи активи:</b>   |           | <b>46</b>     | <b>31</b>      |
| <b>Нетекущи активи</b>       |           |               |                |
| Инвестиционни имоти          | 3         | 30 422        | 30 422         |
| Активи по отсрочени данъци   | 4         | 254           | 254            |
| <b>Общо нетекущи активи:</b> |           | <b>30 676</b> | <b>30 676</b>  |
| <b>Общо активи</b>           |           | <b>30 722</b> | <b>30 707</b>  |
| <b>ПАСИВИ</b>                |           |               |                |
| <b>Текущи пасиви</b>         |           |               |                |
| Търговски и други задължения | 5         | 55            | 959            |
| Получени текущи заеми        | 6,13      | 1 612         | 1 634          |
| <b>Общо текущи пасиви:</b>   |           | <b>1 667</b>  | <b>2 593</b>   |
| <b>Нетекущи пасиви</b>       |           |               |                |
| Получени нетекущи заеми      | 6,13      | 27 066        | 36 165         |
| <b>Общо нетекущи пасиви:</b> |           | <b>27 066</b> | <b>36 165</b>  |
| <b>Общо пасиви</b>           |           | <b>28 733</b> | <b>38 758</b>  |
| <b>КАПИТАЛ</b>               |           |               |                |
| Основен капитал              | 7         | 34 770        | 24 050         |
| Загуба                       | 11,12     | (32 781)      | (32 101)       |
| <b>Общо капитал:</b>         |           | <b>1 989</b>  | <b>(8 051)</b> |
| <b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |           | <b>30 722</b> | <b>30 707</b>  |

Дата: 18.05.2020 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Моше Ронен Ашкенази/

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Георги Маринов, Новакон България ООД/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ехуд Гат/

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 18.05.2020 г.

|                                                     |           |                 |         |          | хиляди лева |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------------|---------|----------|-------------|
|                                                     | Пояснение | Основен капитал | Резерви | Загуба   | Общо        |
| Начално салдо към 01.01.2018                        |           | 24 050          | -       | (31 608) | (7 558)     |
| Общ всеобхватен доход за периода                    | 11        | -               | -       | (493)    | (493)       |
| Крайно салдо към 31.12.2018                         |           | 24 050          | -       | (32 101) | (8 051)     |
| Начално салдо към 01.01.2019                        |           | 24 050          | -       | (32 101) | (8 051)     |
| Емитиране и обратно придобиване на акции или дялове | 7         | 10 720          | -       | -        | 10 720      |
| Общ всеобхватен доход за периода                    | 11        | -               | -       | (680)    | (680)       |
| Крайно салдо към 31.12.2019                         |           | 34 770          | -       | (32 781) | 1 989       |

Дата: 18.05.2020 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Моше Ронен Ашкенази/

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Георги Маринов, Новакон България ООД/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ехуд Гат/

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 18.05.2020 г.

|                                            | Пояснение | 01.01.2019-<br>31.12.2019 | 01.01.2018-<br>31.12.2018 |
|--------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                  |           |                           |                           |
| Плащания от оперативна дейност:            |           | (145)                     | (18)                      |
| Към доставчици                             |           | (10)                      | (16)                      |
| За такси, комисионни и други подобни       |           | (8)                       | -                         |
| На други данъци и такси                    |           | (127)                     | (2)                       |
| Постъпления от оперативна дейност:         |           | 8                         | 20                        |
| От клиенти                                 |           | -                         | 19                        |
| Други постъпления от оперативна дейност    |           | 8                         | 1                         |
| Нетен поток от оперативна дейност          |           | (137)                     | 2                         |
| <b>Финансираща дейност</b>                 |           |                           |                           |
| Плащания от финансираща дейност:           |           | (1 054)                   | -                         |
| За лихви по получени заеми                 |           | (174)                     | -                         |
| За възстановяване на заеми/допълн. вноски  |           | (880)                     | -                         |
| Постъпления от финансираща дейност:        |           | 1 196                     | -                         |
| От получаване на заеми/допълн. вноски      |           | 1 196                     | -                         |
| Нетен поток от финансираща дейност         |           | 142                       | -                         |
| Изменение на паричните средства за периода |           | 5                         | 2                         |
| Парични средства в началото на периода     | 1         | 2                         | -                         |
| Парични средства в края на периода         |           | 7                         | 2                         |

Дата: 18.05.2020 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Моше Ронен Ашкенази/

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Георги Маринов, Новакон България ООД/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ехуд Гат/

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 18.05.2020 г.

## Регистрация

Пловдив Ритейл Сентър АД (компанията) е регистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 160128347. Първоначалната регистрация на компанията е направена на 04.03.2008 г. Седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Алцеко 16, ет.2.

## Управление и представителство

Компанията се представлява от:

Моше Ронен Ашкенази - Изпълнителен директор.

Егуд Гат - Изпълнителен директор.

Съвет на директорите е в състав: Ехуд Гат, Моше Ронен Ашкенази, Диана Илиева, Тали Симон.

## Описание на дейността

Дейността на компанията е: Покупка, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем и продажба.

## Счетоводство и одит

Счетоводител (счетоводен отдел) – Новакон България ООД.

## Обслужващи банки

Компанията има открити банкови сметки в: УниКредит Булбанк АД.

## Действащо предприятие

Компанията изготвя финансов отчет на база действащо предприятие.

## Данни за финансовия отчет

Финансовият отчет се отнася за отделно предприятие (индивидуален финансов отчет) и е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз и обхваща периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г.

Използваната база е историческа цена, освен в случаите, в които счетоводен стандарт изисква използване на справедлива цена. С изключение на Отчета за паричния поток, компанията изготвя годишен финансов отчет на база на принципа на начисляването.

Отчетната валута е български лев, а степента на точност на числата е до най-близкото цяло число в хиляди лева, освен ако е упоменато друго.

Сравнителната информация във финансовия отчет е представена както следва: Отчет за финансово състояние - 31.12.2018 г., Отчет за всеобхватния доход - 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г., Отчет за промените в собствения капитал - 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г., Отчет за паричните потоци - 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 18.05.2020 г.

### Обобщение на основните счетоводни политики

Счетоводната политика на компанията е изготвена на база на Закон за счетоводството в сила от 1 Януари 2002 г. и МСФО, приети от Европейския съюз. В тази счетоводна политика са посочени основните правила, бази, методи и процедури, избрани за отчитане на активите и пасивите, приходите и разходите на компанията по реда на МСФО. В тази счетоводна политика се оповестяват счетоводни обстоятелства, които са известни на компанията към момента на съставянето на годишния финансов отчет. Всички обстоятелства, които ще възникнат в бъдеще и ще провокират необходимостта от приемането на допълнителни правила, ще се опишат и приемат с нов актуален текст на счетоводна политика. Настоящата счетоводна политика не може да бъде променяна (освен допълвана) до края на отчетния период, освен в случаите на промяна през годината на законодателството, националните счетоводни стандарти, ако промяната ще доведе до по-точно представяне на имущественото и финансово състояние на компанията или това се изисква от счетоводен стандарт.

### Обща част

Компанията се ръководи от следните счетоводни принципи: текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост между приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период. Индивидуалният сметкоплан на компанията е базиран на препоръчителния сметкоплан.

### Финансов отчет

Компанията изготвя годишен и междинни финансови отчети по реда и според условията на МСС1, МСС7, МСС8 и МСС34. Годишният финансов отчет се изготвя към 31 Декември на съответната година. Финансовият отчет включва: Отчет за финансовото състояние, Отчет за всеобхватния доход, Отчет за промените в собствения капитал, Отчет за паричните потоци, Приложения. Когато годишният финансов отчет подлежи на независим финансов одит се изготвя годишен доклад за дейността.

Отчетът за паричните потоци се изготвя на база на МСС1 и МСС7 по прекия метод. Отчетът за всеобхватния доход се изготвя на база на МСС1 и МСС8. За всички коригиращи събития, настъпили между датата на годишния финансов отчет и датата, на която годишният финансов отчет е оторизиран за издаване се прилагат правилата на МСС10.

### Обезценка на активи

Компанията прилага МСС36 за обезценка и възстановяване на обезценка на: ИМС, нематериални активи, инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия. Останалите финансови активи, включително вземания по търговски сделки, вземания по предоставени заеми, други финансови активи се обезценяват по реда на МСС39. Проверката за обезценка и евентуалната обезценка на активите се извършва веднъж в края на отчетния период към датата на съставяне на годишния финансов отчет. При положение, че не са налице условия за обезценка на активите, обезценка не се прави. Не са налице условия за загуба от обезценка или възстановяване на загуба от обезценка, когато съотношението модул((Балансова стойност – възстановима стойност)/Балансова стойност) < 10%.

### Провизии, условни пасиви и условни активи

Отчитането на провизиите, условните пасиви и условните активи се осъществява по реда и условията на МСС37.

### Инвестиционни имоти

При отчитане на инвестиционните имоти се прилагат изискванията на МСС40. Компанията признава инвестиционен имот, когато имотът е:

- земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност
- земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване
- сграда, притежавана (или държана на финансов лизинг) и отдадена по един или повече оперативни лизинга
- сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинга
- сграда, която е в процес на изграждане и за която е определено, че в бъдеще ще се използва като инвестиционен имот

Компанията избира модела на справедлива стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Обикновено справедливата стойност на инвестиционния имот се определя от сертифициран оценител. Последващите разходи по инвестиционен имот са:

- Разходи за ремонт. Този вид разходи възстановяват текущата ефективност на имота. Те не водят до превишаване на ползите от имота над първоначално признатите. Отчитат се като текущи разходи.
- Разходи за подобрение на имота. Тези разходи водят до бъдещи икономически изгоди над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на имота. Тези разходи създават нов инвестиционен имот като увеличение на стойността на базисния имот не се прави. Начинът за последващата оценка на подобрението съответства на инвестиционния имот. Не се признава за инвестиционен имот подобрение, което е под определения стойностен праг за ИМС



#### **Данъци за печалбата**

Определянето на данъчните задължения на компанията, данъчните временни и постоянни разлики се осъществява по реда и условията на МСС12.

#### **Грешки**

Грешките се отчитат по реда на МСС8. Под грешка се разбира сума, която е по-голяма от 0.8 % от Балансовото число за годината на грешката, но не по малка от 500 лева. Проверката за наличие на основание за прилагане на принципите за отчитане на грешка се прави за всяка грешка поотделно, като единствено за приходите и разходите, които счетоводен стандарт позволява да се нетират е възможно проверката да се прави за нетираната сума. Всички счетоводни грешки, които не отговарят на критериите за грешка се отчитат през текущия отчетен период като текущи приходи и разходи за дейността.

#### **Приходи и разходи за бъдещи периоди**

Приходите и разходите за бъдещи периоди се признават за такива, само когато стойността им е над определения стойностен праг за признаване на дълготрайни активи. Ако стойността им е под определения стойностен праг за признаване на дълготрайни активи приходите и разходите за бъдещи периоди се признават за текущи приходи и разходи.

#### **Ефекти от промените в обменните курсове**

Функционалната валута е българския лев. Валутата на представяне на финансовия отчет е българския лев. Компанията отчита ефекта от промяна на валутните курсове по реда на МСС21. Компанията оценява паричните позиции на валутните активи и пасиви по централен курс на Българска народна банка към края на всеки месец и по заключителен валутен курс към 31 Декември на съответната година.

#### **Инвентаризация**

Преди съставянето на годишния финансов отчет компанията извършва инвентаризация на активите и пасивите. Инвентаризацията се осъществява чрез комисия, назначена със заповед на ръководството на компанията и се документира с протокол от инвентаризация.

#### **Доходи на персонала**

По реда на МСС19 компанията признава разходи от неизползвани натрупващи се компенсирани отпуски към датата на годишния финансов отчет и обратни проявления през съответната година. Краткосрочните доходи се признават към края на месеца, за който се отнася извършения от персонала труд.

#### **Приходи**

Признаването на приходите от дейността на дружеството се осъществява по реда и условията на: МСФО 15 – Приходи от договори с клиенти. МСФО 15 установява принципите, които предприятието прилага, когато отчита информация за естеството, размера, срока и несигурността на приходите и паричните потоци от договор с клиент. Прилагайки МСФО 15, предприятието признава приходите, за да изобрази прехвърлянето на обещани стоки или услуги на клиента в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да получи право в замяна на тези стоки или услуги. За да признае приходите по МСФО 15 предприятието прилага следните пет стъпки:

1. идентифициране на договора (ите) с клиент;
2. идентифициране на задълженията за изпълнение в договора. Задълженията за изпълнение са обещания в договор за прехвърляне на клиент на стоки или услуги, които са различни.
3. определяне цената на сделката.
4. разпределяне на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
5. признаване на приход, когато предприятието изпълни (или докато се изпълнява) дадено задължение по договора.

#### **Разходи за заеми**

Разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването, производството или създаването на отговарящ на условията актив се капитализират в стойността му. Всички останали разходи по заеми се отчитат текущо като разход за периода. Отговарящ на условията актив е актив, за който се изисква значителен период от време за привеждането му в употреба или продажба. Активи, които при придобиването си са готови да изпълняват предназначението си или са пригодени за продажба не са отговарящи на условията активи. Капитализирането на разходите по заеми се прекратява, когато всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата му употреба или продажба са изпълнени.

#### **Промяна на счетоводната политика**

За периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г. не е правена промяна на счетоводната политика.

### 1. Пари и парични еквиваленти

| Елементи                         | хиляди лева |            |
|----------------------------------|-------------|------------|
|                                  | 31.12.2019  | 31.12.2018 |
| Пари в каси в лева               | 3           | 2          |
| Пари в банкови сметки в лева     | 3           | -          |
| Пари в банкови сметки във валута | 1           | -          |
| <b>Общо:</b>                     | <b>7</b>    | <b>2</b>   |

### 2. Търговски и други вземания

| Елементи                                                        | хиляди лева |            |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                                 | 31.12.2019  | 31.12.2018 |
| Вземания от доставчици по аванси                                | 1           | 1          |
| Вземания по предоставени средства в адвокатска клиентска сметка | 38          | 28         |
| <b>Общо:</b>                                                    | <b>39</b>   | <b>29</b>  |

### 3. Инвестиционни имоти

| Елементи     | хиляди лева   |               |
|--------------|---------------|---------------|
|              | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
| Земи         | 30 422        | 30 422        |
| <b>Общо:</b> | <b>30 422</b> | <b>30 422</b> |

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение в полза на УниКредит Булбанк АД във връзка със сключен договор за заем.

#### Динамика на Инвестиционни имоти

|                                                 | хиляди лева   |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                 | Земи          | Общо          |
| <b>Балансова стойност към 01.01.2018</b>        | <b>30 413</b> | <b>30 413</b> |
| Увеличения през периода 01.01.2018 - 31.12.2018 | 9             | 9             |
| Други                                           | 9             | 9             |
| Намаления през периода 01.01.2018 - 31.12.2018  | -             | -             |
| Оценки през периода 01.01.2018 - 31.12.2018     | -             | -             |
| <b>Балансова стойност към 01.01.2019</b>        | <b>30 422</b> | <b>30 422</b> |
| Увеличения през периода 01.01.2019 - 31.12.2019 | -             | -             |
| Намаления през периода 01.01.2019 - 31.12.2019  | -             | -             |
| Оценки през периода 01.01.2019 - 31.12.2019     | -             | -             |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2019</b>        | <b>30 422</b> | <b>30 422</b> |

Към 31.12.2019 г. ръководството на дружеството е взело решение да не се извършва оценка на справедлива стойност от лицензиран оценител на инвестиционните имоти.

#### 4. Активи и пасиви по отсрочени данъци

| Елементи                               | хиляди лева |            |
|----------------------------------------|-------------|------------|
|                                        | 31.12.2019  | 31.12.2018 |
| Активи по отсрочени данъци             | 1 231       | 1 231      |
| <i>За инвестиционни имоти</i>          | 1 231       | 1 231      |
| Пасиви по отсрочени данъци             | 977         | 977        |
| <i>За търговски и други задължения</i> | 977         | 977        |
| Общо:                                  | 254         | 254        |

#### 5. Търговски и други задължения

| Елементи                           | хиляди лева |            |
|------------------------------------|-------------|------------|
|                                    | 31.12.2019  | 31.12.2018 |
| Задължения към доставчици          | 35          | 26         |
| Задължения към клиенти по аванси   | 12          | 13         |
| ДДС за внасяне                     | 2           | 3          |
| Други задължения към държавата     | -           | 911        |
| Други задължения към свързани лица | 6           | 6          |
| Общо:                              | 55          | 959        |

Допълнителна информация за търговските задължения между свързани лица се намира в т. 13 – “Свързани лица”.

#### 6. Получени заеми

| Елементи                                 | хиляди лева |            |
|------------------------------------------|-------------|------------|
|                                          | 31.12.2019  | 31.12.2018 |
| Получени текущи заеми                    | 1 612       | 1 634      |
| Получени текущи заеми от други лица      | 1 612       | 1 634      |
| <i>в т.ч. задължения за лихви</i>        | 145         | 167        |
| Получени нетекущи заеми                  | 27 066      | 36 165     |
| Получени нетекущи заеми от свързани лица | 2 371       | 10 590     |
| <i>в т.ч. задължения за лихви</i>        | 51          | 3 595      |
| Получени нетекущи заеми от други лица    | 24 695      | 25 575     |
| <i>в т.ч. задължения за лихви</i>        | 898         | 898        |
| Общо:                                    | 28 678      | 37 799     |

Към 31.12.2016 г. банковият заем от УниКредит Булбанк АД е в просрочие. Дружеството беше в процес на преговаряне на условията по заема, които се финализираха на 05.06.2017 г. с подписването на нов анекс към договора за заем.

Според анекса, УниКредит Булбанк АД спира начисляването на лихва по част от главницата на стойност 7,881 хил. евро и я реструктурира заедно със сумата на натрупаната лихва (редовна и наказателна) на обща стойност 12,574 хил. евро в последна вноска според погасителния план, която ще бъде прехвърлена на лице, посочено от Пловдив Ритейл Сентър АД, ако последното изплати дълг от 8 млн. евро, формирани от главница на стойност 7,882 хил. евро и такси на стойност 118 хил. евро.

По решение на ръководството дългът е обезценен със сумата на наказателните лихви – 4,996 хил. евро, тъй като се счита, че тези лихви няма да бъдат платени.

Към 31.12.2019 г. всички вноски по погасителния план са направени в срок.

Допълнителна информация за заемите между свързани лица се намира в т. 13 – “Свързани лица”.

## 7. Основен капитал и доход на акция

| Елементи        | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------|------------|------------|
| Записан капитал | 34 770     | 24 050     |
| Общо:           | 34 770     | 24 050     |

### Елементи на капитала

| Елемент на капитала            | 31.12.2019<br>акция | 31.12.2018<br>акция |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Брой елементи записан капитал  | 34 770 000          | 24 050 000          |
| Брой елементи невнесен капитал |                     |                     |
| Брой елементи внесен капитал   | 34 770 000          | 24 050 000          |

### Движение на елементите на капитала

| акционер                  | 01.01.2019 | увеличение | намаление | 31.12.2019 |
|---------------------------|------------|------------|-----------|------------|
| Джи-Недерландс Б.В.       | 0.00%      |            |           | 0.00%      |
| Албис Ритейл Холдинг Б.В. | 12 025     | 5 360      | 17 385    | 50.00%     |
| Екуити Пловдив ЕООД       | 12 025     | 5 360      | 17 385    | 50.00%     |
| Общо:                     | 24 050     | 10 720     | -         | 34 770     |

На 28.05.2019 г. Общото събрание на акционерите е взело решение за увеличаване на основния капитал на дружеството чрез емисия на нови 10 720 хил. акции, всяка с номинална стойност 1 лев. Всеки от двамата акционери записва 5 360 хил. акции. Увеличението на капитала е извършено чрез непарична вноска, представляваща право на вземане.

### Доход на акция

| Елемент на капитала             | 31.12.2019<br>акция | 31.12.2018<br>акция |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Среднопретеглен брой елементи   | 34 770 000.00       | 24 050 000.00       |
| Общ всеобхватен доход           | (680 626)           | (493 235)           |
| Доход на елемент                | -                   | -                   |
| Размер на начислените дивиденди | -                   | -                   |
| Размер на изплатените дивиденди | -                   | -                   |
| Начислен дивидент на 1 акция    | -                   | -                   |
| Изплатен дивидент на 1 акция    | -                   | -                   |

## 8. Приходи от продажби

| Елементи                      | 01.01.2019-<br>31.12.2019 | 01.01.2018-<br>31.12.2018 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Приходи от продажби на услуги | 151                       | 152                       |
| Други приходи                 | 8                         | 470                       |
| Общо:                         | 159                       | 622                       |

## 9. Разходи за дейността

| Елементи                                                  | хиляди лева               |                           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                           | 01.01.2019-<br>31.12.2019 | 01.01.2018-<br>31.12.2018 |
| Разходи за материали                                      | (32)                      | (26)                      |
| <i>Разходи за суровини и материали</i>                    | (1)                       | (1)                       |
| <i>Разходи за ел.енергия</i>                              | (31)                      | (25)                      |
| Разходи за външни услуги                                  | (53)                      | (83)                      |
| <i>Разходи за застраховки</i>                             | (1)                       | (1)                       |
| <i>Разходи за консултантски услуги</i>                    | (37)                      | (65)                      |
| <i>Други разходи за външни услуги</i>                     | (2)                       | (8)                       |
| <i>Разходи за охрана</i>                                  | -                         | (5)                       |
| <i>Други разходи за услуги - експертни оценки</i>         | (1)                       | (1)                       |
| <i>Съдебни и други такси</i>                              | (12)                      | (3)                       |
| Други разходи                                             | (200)                     | (186)                     |
| <i>Разходи за лихви за закъснели плащания към бюджета</i> | (18)                      | (61)                      |
| <i>Местни данъци и такси</i>                              | (141)                     | (104)                     |
| <i>Други разходи</i>                                      | (41)                      | (21)                      |
| <b>Общо:</b>                                              | <b>(285)</b>              | <b>(295)</b>              |

## 10. Финансови разходи

| Елементи                | хиляди лева               |                           |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                         | 01.01.2019-<br>31.12.2019 | 01.01.2018-<br>31.12.2018 |
| Разходи за лихви        | (550)                     | (797)                     |
| <i>По заеми</i>         | (550)                     | (797)                     |
| Други финансови разходи | (4)                       | -                         |
| <i>Други</i>            | (4)                       | -                         |
| <b>Общо:</b>            | <b>(554)</b>              | <b>(797)</b>              |

Допълнителна информация за заемите между свързани лица се намира в т. 13 – “Свързани лица”.

## 11. Данъци върху дохода

| Елементи                                                                                 | ХИЛЯДИ ЛЕВА               |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                          | 01.01.2019-<br>31.12.2019 | 01.01.2018-<br>31.12.2018 |
| 1. Приходи                                                                               | 159                       | 622                       |
| 2. Разходи                                                                               | (839)                     | (1 092)                   |
| 3. Загуба преди преобразуване                                                            | (680)                     | (470)                     |
| 4. Увеличения на финансовия резултат (постоянни данъчни разлики)                         | 18                        | 61                        |
| <i>Чл. 26, т. 6</i>                                                                      | 18                        | 61                        |
| 6. Увеличения на финансовия резултат (временни данъчни разлики без обратните проявления) | 181                       | 414                       |
| <i>чл. 43, ал. 1 ЗКПО</i>                                                                | 181                       | 414                       |
| 7. Намаление на финансовия резултат (временни данъчни разлики без обратните проявления)  | -                         | 226                       |
| <i>чл. 46, ал. 3 от ЗКПО</i>                                                             | -                         | 226                       |
| 12. Загуба след постоянни данъчни разлики                                                | (662)                     | (409)                     |
| 13. Загуба след временни данъчни разлики, но преди обратни проявления                    | (481)                     | (221)                     |
| 14. Данъчна загуба                                                                       | (481)                     | (221)                     |
| 15. Ставка корпоративен данък                                                            | 10.00%                    | 10.00%                    |
| 16. Ставка корпоративен данък за следващи години                                         | 10.00%                    | 10.00%                    |
| 17. Разходи за данъци                                                                    | 0                         | (23)                      |
| 19. Данък върху временните данъчни разлики                                               | 0                         | (23)                      |
| 20. Неизползвани данъчни загуби (актив от загуба)                                        |                           | 0                         |
| 23. Загуба                                                                               | (680)                     | (493)                     |
| 28. Окончателен корпоративен данък за внасяне                                            | -                         | -                         |
| 29. Надвнесен корпоративен данък                                                         | -                         | -                         |

## 12. Финансов резултат

| Елементи                                | ХИЛЯДИ ЛЕВА |            |
|-----------------------------------------|-------------|------------|
|                                         | 31.12.2019  | 31.12.2018 |
| Загуба от текущата година               | (680)       | (493)      |
| Неразпределена печалба от минали години | 1 943       | 1 943      |
| Непокрита загуба от минали години       | (34 044)    | (33 551)   |
| Общо:                                   | (32 781)    | (32 101)   |

Към 31.12.2019 г. дружеството има отрицателен финансов резултат в размер на 680 хил. лв. Ръководството на дружеството анализира възможността то да продължи поддържането на своите операции в обозримо бъдеще и установи, че към настоящия момент това зависи от активната подкрепа на акционерите. Акционерите ще продължат да оказват финансова помощ на Дружеството ако и колкото е необходимо.

Ръководството вярва, че дружеството ще продължи своята дейност като действащо предприятие в обозримо бъдеще и ще има възможност да погаси своите задължения в ежедневната си работа без необходимостта да реализира съществена част от активите си или да предприема други действия.

### Динамика на финансовия резултат

|                                              | хиляди лева |          |          |
|----------------------------------------------|-------------|----------|----------|
|                                              | Печалба     | Загуба   | Общо     |
| Начално салдо към 01.01.2018                 | 1 943       | (33 551) | (31 608) |
| Промени през периода 01.01.2018 - 31.12.2018 | -           | (493)    | (493)    |
| Генериран финансов резултат                  | -           | (493)    | (493)    |
| Крайно салдо към 31.12.2018                  | 1 943       | (34 044) | (32 101) |
| Начално салдо към 01.01.2019                 | 1 943       | (34 044) | (32 101) |
| Промени през периода 01.01.2019 - 31.12.2019 | -           | (680)    | (680)    |
| Генериран финансов резултат                  | -           | (680)    | (680)    |
| Крайно салдо към 31.12.2019                  | 1 943       | (34 724) | (32 781) |

### 13. Свързани лица

Списъкът на съдружниците е представен в т.7 - "Основен капитал и доход на акция"

#### Получени заеми от свързани лица

|                                                    | 01.01.2019 -   | 31.12.2019                                   | 01.01.2018 -   | 31.12.2018                                   |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|
|                                                    | получени заеми | погасяване на<br>заеми и плащане<br>на лихви | получени заеми | погасяване на<br>заеми и плащане<br>на лихви |
| <b>Съдружници/Акционери</b>                        | <b>3 249</b>   | <b>5 360</b>                                 | <b>5 154</b>   | <b>2 350</b>                                 |
| G-Netherlands B.V - Заеми                          |                |                                              | 511            | 1 586                                        |
| G-Netherlands B.V - Лихви                          |                |                                              | 59             | 764                                          |
| G-Netherlands B.V - Капитализирани лихви           |                |                                              |                | -                                            |
| Albis Retail Holding B.V. - Лихви                  | 91             |                                              | 372            | -                                            |
| Albis Retail Holding B.V. - Заеми                  | 1 161          |                                              | 1 030          |                                              |
| Albis Retail Holding B.V. - Апорт на заеми и лихви |                | 5 360                                        |                |                                              |
| Екуити България ООД - Заеми                        |                |                                              |                |                                              |
| Екуити България ООД - Лихви                        |                |                                              |                |                                              |
| Екуити Пловдив ЕООД - Заеми                        | 1 841          |                                              | 2 140          |                                              |
| Екуити Пловдив ЕООД - Лихви                        | 156            |                                              | 1 042          |                                              |
| Екуити Пловдив ЕООД - Апорт на заеми и лихви       |                | 5 360                                        |                |                                              |
| <b>Други свързани лица</b>                         | <b>13</b>      | <b>761</b>                                   | <b>169</b>     | <b>-</b>                                     |
| Г-България ЕАД - Заеми                             |                |                                              |                | -                                            |
| Г-България ЕАД - Лихви                             |                |                                              | 7              |                                              |
| Г-България ЕАД - Други                             |                |                                              |                |                                              |
| Екуити България ООД - Заеми                        |                | 682                                          | 117            |                                              |
| Екуити България ООД - Лихви                        | 13             | 79                                           | 45             |                                              |
| <b>Общо:</b>                                       | <b>3 262</b>   | <b>6 121</b>                                 | <b>5 323</b>   | <b>2 350</b>                                 |

На 18.04.2019 г. е подписано споразумение между Екуити България ООД и Екуити Пловдив ЕООД, съгласно което Екуити България ООД прехвърля всички свои вземания от Пловдив Ритейл Сентър АД (заеми и натрупани лихви) на Екуити Пловдив ЕООД.

На 28.05.2019 г. Общото събрание на акционерите е взело решение за увеличаване на основния капитал на дружеството чрез емисия на нови 10 720 хил. акции, всяка с номинална стойност 1 лев. Всеки от двамата акционери записва 5 360 хил. акции. Увеличението на капитала е извършено чрез непарична вноска, представляваща право на вземане.

**Вземания и задължения от/към свързани лица**

|                                           | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                           | вземания   | задължения | вземания   | задължения |
| <b>Съдружници/Акционери</b>               | -          | 2 372      | -          | 9 842      |
| G-Netherlas B.V. - Заеми и лихви          |            |            |            |            |
| Albis Retail Holding B.V. - Заеми и лихви |            | 1 191      |            | 5 298      |
| Екуити Пловдив ЕООД - Заеми и лихви       |            | 1 181      |            | 4 544      |
| <b>Други свързани лица</b>                | -          | 6          | -          | 754        |
| Г-България ЕАД - Търговски                |            |            |            |            |
| G-Bulgaria EAD - Заеми и лихви            |            |            |            |            |
| Albis Management Services EOOD - Други    |            | 3          |            | 3          |
| Maritza Gardens EAD - Други               |            | 3          |            | 3          |
| Екуити България ООД - заеми и лихви       |            |            |            | 748        |
| <b>Общо:</b>                              | -          | 2 378      | -          | 10 596     |

Заемите от свързани лица са отпуснати на база дългосрочни рамкови договори.  
Сделките със свързани лица са осъществени изцяло на пазарни цени.

**14. Обезценки**

В процеса на изготвяне на годишния финансов отчет е направена проверка за обезценка на активите и пасивите.

Не са установени индикатори за това, че балансовата стойност на активите превишава тяхната възстановима стойност и в резултат на това не е призната загуба от обезценка във финансовия отчет.

**15. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет**

За периода след датата, към която е съставен годишния финансов отчет до датата, на която е одобрен за издаване (18.05.2020) не са настъпили съществени за дейността на компанията некоригиращи събития неоповестяването, на които би повлияло на вярното и честно представяне на финансовите отчети.

След датата на годишния финансов отчет до датата на одобрението за публикуване не са направени предложения за разпределение на дивиденди.