

**„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
СЪДЪРЖАНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

Съдържание	Стр.
Доклад на независимия одитор	
Годишен доклад за дейността	1 – 6
Годишен финансов отчет, в т.ч.	
- Счетоводен баланс	7
- Отчет за всеобхватния доход	8
- Отчет за паричните потоци	9
- Отчет за промените в собствения капитал	10
Приложения към финансовия отчет	11 – 34

Доклад на независимия одитор

До едноличния собственик на „БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Билла Недвижимости“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълниме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

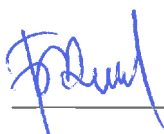
Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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



Боряна Димова

Регистриран одитор



Росица Ботева

„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

21 май 2018 г.

София, България



„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети в Европейския съюз. Този отчет е одитиран от „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД.

1. Обективен преглед

Обща информация за дружеството

„Билла Недвижимости” ЕООД („Дружеството”) е българско еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 31 май 1999 г. с решение на Софийски градски съд. Седалището на Дружеството се намира в град София, бул. „България” 55. Към 31 декември 2017 година, Дружеството няма служители.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството включва сделки с недвижими имоти, строителство, проектиране и надзор; отдаване под наем на недвижими имоти.

Основна част от дейността на Дружеството представлява проектиране и изграждане на супермаркети на територията на страната, които се отдават под наем на „Билла България” ЕООД с едноличен собственик „РЕВЕ Интернационал” АГ, Австрия.

Към 31.12.2017 г. Дружеството притежава 94 обекта на територията на България – 24 в София, 5 в Бургас и Русе, 4 във Варна, 3 в Пловдив, по 2 в Асеновград, Враца, Ловеч, Монтана, Пазарджик, Перник, Плевен, Свищов, Силистра, Стара Загора и Шумен и по един в Берковица, Бяла Слатина, Велики Преслав, Велико Търново, Велинград, Видин, Габрово, Гоце Делчев, Димитровград, Добрич, Дупница, Каварна, Казанлък, Козлодуй, Нова Загора, Омуртаг, Павликени, Пещера, Поморие, Попово, Разград, Разлог, Самоков, Сандански, Свиленград, Севлиево, Сливен, Харманли, Червен бряг и Ямбол. „Билла Недвижимости” ЕООД е собственик на логистична база в с. Столник, община Елин Пелин.

Структура на основния капитал и органи на управление

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „РЕВЕ Интернационал” АГ, австрийско акционерно дружество.

През 2002 година капиталът на „Билла Недвижимости” ЕООД е увеличен на 21,000 хиляди лева съгласно Решение на Софийски градски съд.

През октомври 2005 г. основният капитал на „Билла Недвижимости” ЕООД е увеличен с 3,912 хил. лв. и възлиза общо на 24,912 хил. лв.

През ноември 2006 г. капиталът е увеличен с решение на едноличния собственик с 23,000 хил. лв., като към 31.12.2011 г. капиталът възлиза на 47,912 хил. лв.

През октомври 2012 г. капиталът е увеличен с решение на едноличния собственик с 47,917 хил. лв., като към 31.12.2013 г. капиталът възлиза на 95,829 хил. лв.

Към 31.12.2017 г. капиталът възлиза на 95,829 хил. лв. като през отчетната година не е увеличаван.

Неразпределената печалба подлежи на разпределение съгласно устава на Дружеството и Търговския закон. През 2017 г. няма изплатен дивидент към дружеството-майка.

Управители на Дружеството са Бойко Сачански и Ваня Динева-Странджева.
Прокурист на Дружеството е Стоян Тачев.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

2. Анализ на пазарната среда, развитие и резултати от дейността

„Билла Недвижимости” ЕООД работи предимно с изпълнители и подизпълнители български строителни фирми.

Построените търговски обекти се отдават под наем основно на „Билла България” ЕООД.

За последните години се наблюдава ръст в приходите от продажби, което се дължи на новопостроените обекти и реализираните от тях приходи от наем. От няколко години Дружеството реализира счетоводна печалба като през 2011 г. е отбелязана съществена загуба поради осчетоводената обезценка на инвестиционните имоти на Дружеството. Този неблагоприятен ефект беше изцяло компенсиран през 2015 г., 2016 г. и 2017 г., когато Дружеството отново отбеляза счетоводна печалба.

През изминалата година Дружеството е реализирало печалба преди данъци в размер на 13,239 хил. лв. (2016 г. печалба.: 6,162 хил. лв.). Дружеството няма ликвидни затруднения, като има получени кредити от предприятието-майка и получени кредити от Групата на „Билла България” ЕООД, което е свързано предприятие в концерна.

Динамиката на пазара на недвижими имоти след финансовата криза и след излизане на някои търговски вериги от страната предопредели намаление в цените на недвижимите имоти, тяхната обезценка и падането на наемната цена на търговските обекти. Фокусът на ръководството остава върху оптимизиране и съкращаване на разходите.

Основни показатели от отчета за всеобхватния доход и счетоводния баланс за 2017 г., са както следва:

(в хиляди лева)

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Основен капитал	95,829	95,829
Неразпределена печалба	34,540	22,631
	2017 г.	2016 г.
Приходи	23,964	19,725
Печалба от оперативна дейност	15,362	8,698
Печалба преди данъчно облагане	13,239	6,162
Печалба след данъчно облагане	11,909	5,548

Специфични нормативни изисквания регулиращи дейността на предприятието или лицензионни режими

Дейността на „Билла Недвижимости“ ЕООД е свързана с изпълнението на определени законови изисквания съгласно ЗУТ, както и тези на подзаконовни нормативни актове, регулиращи строителните и/или монтажните работи, извършвани от името и за сметка на Дружеството.

Бизнес рискове, пред които е изправено предприятието

Оперативни (бизнес) рискове

В средата, в която оперира, за Дружеството има и оперативни (бизнес рискове) от повишение на цени на строителни материали и енергийните ресурси, както и от понижение на наемните цени за търговските площи в страната. Наблюдава се и трайна тенденция на растящо застрояване и липса на свободни терени в големите градове.

2. Анализ на пазарната среда, развитие и резултати от дейността (продължение)

Оперативни (бизнес) рискове (продължение)

Организационна структура и персонал

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма персонал. Строителните обекти се изграждат от главен изпълнител по договорите и от подизпълнители.

Пазарна и регулаторна среда

Както вече споменахме по-горе Дружеството функционира в една динамична пазарна среда, както и на регулаторна такава, като подлежи на периодични проверки от страна на съответните регулаторни органи.

Финансови показатели

Рентабилност на собствен капитал, брутна, нетна печалба и др.

Възвръщаемостта на собствения капитал (ROE) (Печалба след данъци/ Собствен капитал) * 100 е 9.1%.

Марж на нетната печалба (Печалба след данъци / Приходи * 100) е 49.7 %.

Възвръщаемост на Активите (ROA) (Печалба след данъци / Общо активи) * 100 е 4.44 %.

Финансова стабилност – обща ликвидност, финансова независимост и др

Обща ликвидност Текущи Активи / Краткосрочни Задължения е 0.03.

Нетен Оборотен Капитал (Краткосрочни активи – Краткосрочни пасиви)/1000 (в хил.лв.) е (122.70).

Период на събиране на вземания и плащане на задължения, обръщаемост на материални запаси и др.

Период на събиране на задължения от клиенти (в дни) (Вземания от клиенти / Продажби) * 365 е 41.4.

Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Основните цели на Дружеството за 2018 г. са да изгради няколко нови обекта на територията на страната, оптимизиране на разходите и увеличаване на експанзията.

Дружеството няма клонове в страната, както и не извършва научна и изследователска дейност.

Финансови инструменти и финансов риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, ценови риск, риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива), кредитен риск и ликвиден риск.

а) Пазарен риск

і) Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск поради това, че не осъществява трансакции, деноминирани в чуждестранна валута, различна от евро.

2. Анализ на пазарната среда, развитие и резултати от дейността (продължение)

Финансови инструменти и финансов риск (продължение)

а) Пазарен риск (продължение)

i) Валутен риск (продължение)

Тъй като в страната е въведен фиксиран курс на еврото към българския лев, валутният риск е сведен до минимум. Дружеството не счита, че фиксираният курс на еврото спрямо българския лев ще се промени, а всички други променливи биха останали непроменени и поради това не е направило анализ на чувствителността.

ii) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в наемните цени в страната.

iii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството има заем в евро от дружеството - майка и е получило заеми в лева от други свързани предприятия, по които заеми има и възникнали лихвени задължения. Дружеството договаря лихвен процент за периода на кредитите през 2017, получени от чуждестранни дружества от концерна съответно в размер на 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.3 % (2016 г.: 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.3 %). Заемите, получени от свързани предприятия в България са с договорен лихвен процент едноседмичен Софибор плюс надбавка от 0.75%.

При тенденция на увеличение на лихвения процент Дружеството е изложено на лихвен риск. Оперативната дейност на Дружеството като цяло създава предпоставки за лихвен риск. Въпреки това, Дружеството не използва финансови деривативи с цел да намали ефекта от промяна на лихвените проценти. Доколкото Дружеството осъществява дейността си при постоянен недостиг на оборотен капитал, то в голяма степен е изложено на лихвен риск.

б) Кредитен риск

Дружеството не е изложено на кредитен риск, защото има незначителна експозиция на вземания от клиенти. Паричните трансакции се извършват с финансови институции с висок кредитен рейтинг.

Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с краткосрочни кредити – овърдрафти. Всички търговски задължения на Дружеството са с краткосрочен характер до 1 година. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството според матуритетната им структура към датата на финансовите отчети на база на очакваните суми за уреждането им. Оповестените суми са недисконтирани и са изчислени на база на номиналната сума, която се очаква да бъде необходима за уреждането на финансовите пасиви.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

2. Анализ на пазарната среда, развитие и резултати от дейността (продължение)

Финансови инструменти и финансов риск (продължение)

Финансовите активи, притежавани от Дружеството са от категорията заеми и вземания, парични средства и еквиваленти, а финансовите пасиви – от категорията водени по амортизирана стойност. Тези категории включват следните позиции от счетоводния баланс:

Активи според баланса	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Вземания от свързани предприятия	2,071	2,486
Други вземания	647	3,583
Парични средства и еквиваленти	143	73
	2,861	6,142
Пасиви според баланса	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Търговски задължения, без задържани гаранции	11,108	9,920
Задължения към свързани предприятия	117,866	137,779
Финансов лизинг	3,098	2,991
	132,072	150,690

Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността му да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост на собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетният дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”), задълженията по финансов лизинг и дългосрочните задължения се приспаднат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собственият капитал” се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31.12.2017 г. и 31.12.2016 г., са както следва:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Задължения за право на ползване и строеж (дългосрочна и краткосрочна част)	7,438	7,473
Заеми и финансов лизинг	120,862	140,667
Парични средства	(143)	(73)
Нетен дълг	128,157	148,067
Собствен капитал	130,369	118,460
Общ капитал	258,526	266,527
Коефициент на задлъжнялост	0.496	0.555

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Няма съществени събития, настъпили след датата на която е бил съставен годишният финансов отчет на Дружеството.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

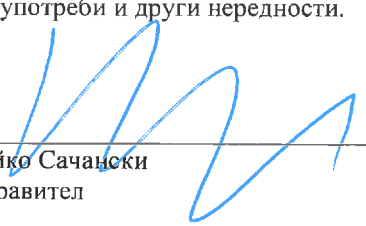
Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2017 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

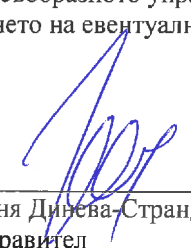
Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

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


Бойко Сачански
Управител

„Билла Недвижимости” ЕООД
София, България
18 май 2018 г.




Ваня Динчева-Странджева
Управител

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

	Прил.	Към 31 декември 2017 г.	2016 г.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	257,510	257,502
Предплатени аванси и разходи за бъдещи периоди	8	1,193	4,296
Други вземания	7	-	1,600
Отсрочени данъчни активи	11	5,868	7,196
		264,571	270,594
Текущи активи			
Вземания от свързани предприятия	6	2,071	2,486
Други вземания	7	647	1,983
Надвнесен корпоративен данък		418	-
Разходи за бъдещи периоди	8	80	303
Парични средства и парични еквиваленти	9	143	73
		3,359	4,845
Общо активи		267,930	275,439
Собствен капитал			
Основен капитал	10	95,829	95,829
Неразпределена печалба		34,540	22,631
Общо капитал и резерви		130,369	118,460
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения за право на ползване и строеж	14.1	7,321	7,364
Задължения по финансов лизинг	13	3,035	2,983
Приходи за бъдещи периоди	15	1,149	1,230
		11,505	11,577
Текущи пасиви			
Получени заеми от свързани предприятия	12	117,764	137,676
Търговски задължения към свързани предприятия	12	102	103
Текущи задължения по финансов лизинг	13	63	8
Търговски задължения	14.2	4,875	3,854
Други текущи задължения	15	2,925	3,161
Приходи за бъдещи периоди	15	327	255
Задължение за корпоративен данък		-	345
		126,056	145,402
Общо капитал и пасиви		267,930	275,439

Финансовите отчети са одобрени на 18 май 2018 г.

Бойко Сачански
Управител

Ваня Динева-Странджева
Управител

Златка Игнатова
Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Борна Димова
 Регистриран одитор
 21 май 2018 г.

Росица Ботева
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД
 21 май 2018 г.

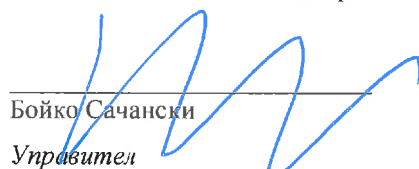


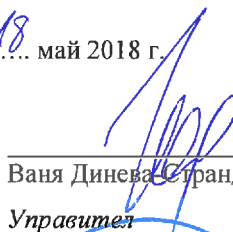
„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

	Прил.	За годината завършваща на 31 декември	
		2017 г.	2016 г.
Приходи от наем	17	22,855	18,496
Други приходи от дейността	17	1,109	1,229
		23,964	19,725
Разходи за външни услуги	18	(1,094)	(725)
Разходи за амортизация	5	(10,962)	(10,526)
Приходи от реинтеграция на обезценка	5	2,508	191
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		2,571	1,710
Други разходи за дейността	24	(1,625)	(1,677)
Печалба от оперативна дейност		15,362	8,698
Приходи от лихви		8	44
Финансови разходи	19	(2,131)	(2,580)
Печалба преди данъчно облагане		13,239	6,162
Разходи за данъци	20	(1,330)	(614)
Печалба за годината		11,909	5,548
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		11,909	5,548

Финансовите отчети са одобрени на 18 май 2018 г.


 Бойко Сачански
 Управител

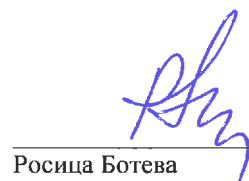

 Ваня Динева-Странджева
 Управител


 Златка Игнатова
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Боряна Димова
 Регистриран одитор
 21 май 2018 г.




 Росица Ботева
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД
 21 май 2018 г.



„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди български лева)

		За годината завършваща на 31 декември	
	Прил.	2017 г.	2016 г.
Парични потоци от основна дейност			
Резултат преди данъци		13,239	6,162
Разход за амортизации и обезценка на ИМС и инвестиционни имоти		8,454	10,335
Печалба от продажба/отписване на активи		(2,571)	(1,710)
Намаление/(увеличение) на вземания и разходи за бъдещи периоди		6,678	(1,451)
Приходи от лихви		(8)	(44)
Разходи за лихви	19	2,131	2,580
Увеличение/(намаление) на задълженията и приходите за бъдещи периоди		732	(23,713)
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	5	(10,847)	(7,661)
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти		4,956	14,076
Получени лихви		7	44
Платени лихви		(2,054)	(2,481)
Платен корпоративен данък върху дохода		(765)	(12)
Нетни парични потоци от/(за) основна дейност		19,952	(3,875)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на дружества	23.1	-	(36,153)
Предоставени заеми на свързани лица	21	(90,300)	189,071
Изплатени заеми от свързани лица	21	90,300	(189,071)
Нетни парични потоци за инвестиционна дейност		-	(36,153)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от заеми	12	527,699	502,760
Плащания по предоставени заеми	12	(547,573)	(465,627)
Плащания по задължения за финансов лизинг		(8)	(7)
Нетни парични потоци (за)/от финансова дейност		(19,882)	37,126
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства		70	(2,902)
Парични средства в началото на периода		73	268
Парични средства придобити в резултат на преобразуване чрез вливане	23.2	-	2,707
Парични средства в края на периода	9	143	73

Финансовите отчети са одобрени на май 2018 г.

Бойко Сачански
Управител

Ваня Динева-Странджева
Управител

Златка Игнатова
Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Боряна Димова
 Регистриран одитор
 21 май 2018 г.

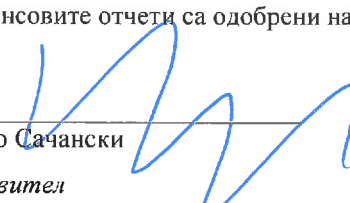
Росица Ботева
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД
 21 май 2018 г.

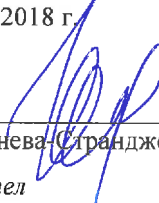
„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

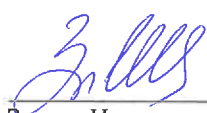
(всички суми са в хиляди български лева)

	Прил.	Собствен капитал	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2016 г.		95,829	11,649	107,478
Всеобхватен доход				
Печалба за годината		-	5,548	5,548
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	5,548	5,548
Транзакции със собствениците				
Ефект от преобразуване чрез вливане	23.2	-	(2,399)	(2,399)
Отсрочен данъчен актив, произтичащ от преобразуване чрез вливане	11	-	7,833	7,833
Общо транзакции със собствениците		-	5,434	5,434
Салдо към 31 декември 2016 г.	10	95,829	22,631	118,460
Салдо към 1 януари 2017 г.		95,829	22,631	118,460
Всеобхватен доход				
Печалба за годината		-	11,909	11,909
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	11,909	11,909
Салдо към 31 декември 2017 г.		95,829	34,540	130,369

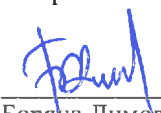
Финансовите отчети са одобрени на 18 май 2018 г.

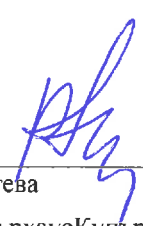

 Бойко Сачански
 Управител


 Ваня Динева-Странджева
 Управител


 Златка Игнатова
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Боряна Димова
 Регистриран одитор
 21 май 2018 г.


 Росица Ботева
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД
 21 май 2018 г.



1. Резюме на дейността

„Билла Недвижимости” ЕООД („Дружеството”) е българско еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 31 май 1999 г. с решение на Софийски градски съд. Седалището на Дружеството се намира в град София, бул. „България” 55. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130007973. Към 31 декември 2017 година, Дружеството няма служители.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „РЕВЕ Интернационал” АГ, Австрия. Крайният собственик на дружеството е “РЕВЕ-ЦентралФинанц” еГ, Германия. Предметът на дейност на Дружеството включва сделки с недвижими имоти, строителство, проектиране и надзор; отдаване под наем на недвижими имоти. Основна част от дейността на Дружеството представлява проектиране и изграждане на супермаркети на територията на страната, които се отдават под наем на „Билла България” ЕООД с едноличен собственик „РЕВЕ Интернационал” еГ, Австрия.

Този финансов отчет е предмет на одобрение на едноличния собственик на Дружеството. Българското законодателство не забранява решение на едноличния собственик за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран годишен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

2. Счетоводна политика

По-долу са представени значимите счетоводни политики, приложени при изготвянето на финансовия отчет, доколкото те не са оповестени в другите приложения по-горе. Политиките са последователно прилагани за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

Принцип на действащото предприятие

Ръководството също така потвърждава, че годишния финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие, въпреки, че текущите пасиви на Дружеството надвишават текущите активи към 31 декември 2017 г. със сумата от 122,697 хил. лв. (2016 г.: 140,557 хил. лв.). Основната причина за това е структурата на финансиране от свързани лица, както е оповестено в Приложение 12 и Приложение 21 – чрез заеми с едногодишен матуритет, които се подновяват ежегодно в края на годината.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

(i). Съответствие с МСФО

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на някои счетоводни приблизителни оценки. Изисква се ръководството на Дружеството да направи своите преценки и предположения. Позициите във финансовите отчети, които изискват по-висока степен на преценка или субективност, и други позиции, върху които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са оповестени отделно в Бележка 4.

(ii). Принцип на историческата цена

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(iii) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2017 г.:

- *Изменения в МСС 12* - Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби;
- *Изменения в МСС 7* - Инициатива за оповестяване.

(iv) Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2018 г. и не са приети предварително от Дружеството

Определени нови счетоводни стандарти и разяснения бяха публикувани като незадължителни за отчетния период към 31 декември 2017 г. и не са били приети предварително от Дружеството. Оценката на Дружеството върху въздействието на тези нови стандарти и разяснения е изложена по-долу.

МСФО 4 Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори влиза в сила от 1 януари 2018 г. и е приет през първото тримесечие на 2018 г.

Изменения на МСФО 2 Класификация и оценяване на трансакции на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.) влизат в сила от 1 януари 2018 г. и са приети през първото тримесечие на 2018 г.

Годишни подобренията на МСФО, цикъл 2014-2016 г. (издадени на 8 Декември 2016 г.), влизащи в сила от 1 януари 2017 г. и 2018 г. и са приети през първото тримесечие на 2018 г.

КРМСФО Интерпретация 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издаден на 8 декември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и са приети през първото тримесечие на 2018 г.

Изменения на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти (издаден на 8 декември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и са приети през първото тримесечие на 2018 г.

Изменения към МСФО 9 Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и са приети през първото тримесечие на 2018 г.

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 адресира класификацията, оценяването и отписването на финансови активи и пасиви, въвежда нови правила за отчитане на хеджирането и нов модел за обезценка на финансовите активи.

Въздействие

Новият модел на обезценка изисква признаване на провизиите за обезценка въз основа на очакваната кредитна загуба (ОКЗ), а не само на понесените кредитни загуби съгласно МСС 39. Прилага се за финансови активи по амортизирана стойност, дългови инструменти по ССДВД, договорни активи по МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, лизингови вземания, поети ангажименти по заеми и определени финансови гаранции. Въз основа на направените досега преценки Дружеството не очаква съществено увеличение в обезценката на вземанията от свързани лица.

Няма да има въздействие върху отчитането на финансовите пасиви, тъй като новите изисквания засягат само отчитането на финансови пасиви, посочени по ССПЗ, а Дружеството няма такива пасиви. Правилата по отписване са били прехвърлени от *МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване* и не са били променени.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(iv). Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2018 г. и не са приети предварително от Дружеството (продължение)

МСФО 9 Финансови инструменти (продължение)

Дата на приемане от Дружеството

Трябва да се прилага за финансови години, започващи на или след 1 януари 2018 г. Дружеството ще прилага новите правила с обратна сила от 1 януари 2018 г. с практическите облекчения, разрешени съгласно стандарта и сравнителните данни за 2017 г. няма да бъдат преизчислени.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

СМСС издаде нов стандарт за признаване на приходи. Той отменя МСС 18, който се отнася за договори за стоки и услуги и МСС 11, който обхваща договорите за строителство. Новият стандарт се основава на принципа, че приходите се признават, когато контролът на стока или услуга се прехвърли на клиента. Стандартът позволява или пълен, или модифициран ретроспективен подход на приемане.

Въздействие

Ръководството оцени ефекта от прилагането на новия стандарт върху финансовия отчет на Дружеството и не идентифицира области, които ще бъдат значително засегнати.

Дата на приемане от Дружеството

Задължително за финансови години, започващи на или след 1 януари 2018 г. Дружеството възнамерява да приеме стандарта, като използва модифицирания ретроспективен подход, което означава, че кумулативното въздействие от приемането ще бъде признато в неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. и че сравнителните данни няма да бъдат преизчислени.

Изменения към МСФО 4 Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (издаден на 12 септември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и приет от ЕС.

(v). Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2019 г. и не са приети предварително от Дружеството

МСФО 16 Лизинги

МСФО 16 е издаден през януари 2016 г. Той ще доведе до признаването на почти всички договори за наем на баланса, тъй като разграничението между оперативните и финансови лизинги е премахнато. Според новия стандарт ще се признават актив (правото на ползване на наетия обект) и финансово задължение по лизингови вноски. Единственото изключение са краткосрочните лизинги и такива с ниска стойност.

Въздействие

Стандартът ще засегне главно отчитането на оперативните лизинги на Дружеството. Към датата на отчитане Дружеството има неотменими оперативни лизингови задължения в размер на 19,986 хил. лева (виж приложение 22). Стандартът е задължителен за финансови години, започващи на или след 1 януари 2019 г. На този етап Дружеството не възнамерява да приема стандарта преди влизането му в сила.

Няма други стандарти, които все още не са в сила и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и в обозримите бъдещи трансакции.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(vi). Нови стандарти, разяснения и изменения още не приети от ЕС

МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2021 г.

КРМСФО Интерпретация 23 Несигурност при третиране на данъци върху доходите (издаден на 7 юни 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

Изменения към МСС 28 Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2015 г. -2017 г. (издаден на 12 декември 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Измененията все още не са приети от ЕС.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана. Тези изменения все още не са приети от ЕС.

Изменения на препратките към Концептуалната рамка за финансово отчитане (издадени на 29 март 2018 г.) и се очаква да бъдат одобрен през 2019 г.

2.2. Сделки в чуждестранна валута

Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовия отчет на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Финансовите отчети са представени в лева, която е функционална валута на Дружеството и валута на представяне.

Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се представят във функционална валута, като се прилага официалният курс към датата на сделката. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в печалбата или загубата за годината.

2.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се дефинират като имоти (земя или сграда – или и двете), които се използват от собственика или от лизингонаемателя по финансов лизинг по-скоро за генериране на приходи от наеми, да реализират капиталово увеличение или за двете, отколкото за (а) използването им за производство и доставка на стоки или извършване на услуги или за административни цели или (б) продажба в нормалния ход на дейността.

Инвестиционните имоти са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и обезценки. Цената на придобиване включва покупната цена и разходите за привеждане на актива в подходящ за ползването му вид. Сградите се амортизират за 50 години, а земята не се амортизира. Справедливата цена на инвестиционните имоти, оповестявана в съответствие с МСС 40, е прегледана и актуализирана, за да отрази условията на пазара в края на отчетния период. Справедливата цена на инвестиционните имоти е стойността, на която имотите могат да бъдат продадени между добре осведомени и желаещи да извършат това страни в справедлива сделка. „Желаещ продавач” не е притиснат продавач, който би продал на каквато и да е цена.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.3. Инвестиционни имоти (продължение)

Най-добро доказателство за справедливата цена е цената на активен пазар, на подобна собственост, намираща се на същото място и в същото състояние.

В случай на липса на текуща цена на активен пазар, Дружеството взима под внимание информация от различни източници, включващи:

- цени на активен пазар, на собственост от различно естество, състояние или местоположение, като цените се коригират, за да отразят тези разлики;
- скорошни цени на подобна собственост, предлагана на не толкова активни пазари, като цените са коригирани, за да отразят евентуални промени в икономическите условия след датата, на която е извършена сделката по тези цени; и
- дисконтирани парични потоци, основани на базата на надеждна оценка на бъдещи парични потоци, подкрепени с условията на съществуващи договори за наем или други договори и (при възможност) подкрепени с външни данни като например текущи пазарни наеми на подобна собственост на същото местоположение и в същото състояние, използване на дисконтови норми, отразяващи текущата пазарна преценка за несигурността на сумата и периода на паричните потоци.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2017 и 2016 г., както и какви са използваните методи и допускания, са оповестени в приложение 5.

2.4. Финансови активи

Финансовите активи на Дружеството са от категорията заеми и вземания. Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни. Заемите и вземанията включват Търговски вземания (Прил. 2.6) и Парични средства и еквиваленти (Прил. 2.7).

Покупката и продажбата на финансови активи се отчита като се взема предвид датата на търгуване, т.е. датата, на която Дружеството се ангажира с покупка или продажба на актива. Заемите и вземанията първоначално се признават по справедливата стойност плюс разходите по сделката. Заемите и вземанията се отписват, когато правата за получаване на паричните потоци от тях са изтекли или са били прехвърлени и Дружеството е прехвърлило в съществена степен всички рискове и изгоди от собствеността. Заемите и вземанията се отчитат по амортизуема стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

2.5. Обезценка на нефинансовите активи

Активи, които имат неопределен полезен живот, не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на актива надхвърля възстановимата.

Възстановимата стойност е по-висока от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансовите активи (без търговската репутация), които са обезценени, се преразглеждат за възможно възстановяване на обезценката на всяка отчетна дата.

2.6. Търговски вземания

Търговските вземания са дължими суми от клиенти за продажба на стоки и услуги, извършвани в обичайния ход на стопанска дейност. Ако събирането на вземането се очаква да бъде до една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), те се класифицират като текущи активи. В противен случай, са представени като нетекущи активи.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.6. Търговски вземания (продължение)

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва методът на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет.

Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност от несъстоятелност или финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга се приемат като индикатор, че търговското вземане е обезценено. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на актива е намалена чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за всеобхватния доход към други разходи. Когато търговско вземане е несъбираемо, то е отписано от корективна сметка на търговските вземания. Последващо възстановяване на стойността, която е отписана се отразява в намаление на другите разходи в отчета за всеобхватния доход. Към 31 декември 2017 г. няма начислена обезценка за просрочени и трудносъбираеми вземания. Стойността на търговските вземания се формира от предоставени услуги.

2.7. Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства включват салда по касови наличности, инкасо и банкови сметки, както и банкови овърдрафти. В баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

2.8. Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране. Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефектът на данъците върху дохода.

2.9. Търговски и други задължения

Търговия задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения.

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Търговските задължения се формират от получени стоки и услуги.

2.10. Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност. Всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и амортизираната стойност на заема се признава в печалбата или загубата през периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като текущи задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.11. Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития и по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява, като се взема предвид целият клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Провизиите се определят по сегашната стойност на очакваните разходи за уреждане на задължението, като се използва ставка преди данъчно облагане, която отразява оценката на текущото състояние на пазара на стойността на парите във времето и специфичните за задължението рискове. Увеличението на провизията в резултат на времето се признава като разход за лихва.

2.12. Приходи

Приходите от наем се отчитат на база изтекъл период на наема, съгласно условията на договора за наем.

Приходите от лихви се признават в печалбата или загубата в момента на възникване, като се взема предвид ефективният доход от актива. Приходите от лихви се признават пропорционално на времето, като се използва методът на ефективната лихва. При обезценка на вземане, Дружеството намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалния ефективен лихвен процент, присъщ на инструмента и впоследствие отчита сконтото като приходи от лихви. Приходите от лихви по обезценените заеми се признават на база първоначалния ефективен лихвен процент.

2.13. Лизингови договори

Оперативен лизинг – Дружеството е наемодател

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от наемодателя, се класифицират като оперативен лизинг. Постъпленията по оперативните лизинги (нетно от отстъпките от страна на наемодателя) се признават като приход в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

Финансов лизинг – Дружеството е лизингополучател

Лизинг на имоти, машини и оборудване, при който Дружеството реално носи всички рискове и облаги, произтичащи от правото на собственост, се класифицира като финансов лизинг. При започването им, финансовите лизинги се капитализират по по-ниската от справедливата цена на лизинговото оборудване и сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Всяко лизингово плащане се разпределя между задължението и финансовите разходи, така че лизинговото задължение да намалява с постоянен темп. Съпътстващите задължения по наема, намалени с финансовите разходи, се включват в други дългосрочни задължения. Частта на лихвата във финансовата цена се отчита в печалбата или загубата, така че през периода на лизинга нейният размер, отнесен към оставащото лизингово задължение да дава постоянна величина. Имотите, машините и оборудването, придобити под формата на финансов лизинг се амортизират за по-късия от сроковете на полезен живот на актива и срока на лизинга.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.14. Данък върху доходите

Данъкът върху доходите за годината включва текущи и отсрочени данъци. Данък върху доходите се признава в печалбата или загубата, освен ако е свързан със статии, които се отнасят в другия всеобхватен доход или директно в капитала, като в този случай данъкът също се представя в другия всеобхватен доход или капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки, приложими за съответната финансова година. Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила към датата на баланса в страната, където функционира Дружеството и където генерира облагаеми доходи.

Отсрочените данъци върху доходите са определени изцяло, като се прилага методът на задълженията, на база на временните разлики, произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности. Отсрочени данъци обаче не се признават, ако произлизат от първоначалното признаване на актив или пасив в сделка, различна от бизнес комбинация и която на датата на сделката не се отразява нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и закони, които са били приложими, последователно прилагани до датата на отчета и се очаква да бъдат приложени, когато отсрочените данъчни активи се реализират или отсрочените данъчни пасиви се уредят.

Отсрочени данъчни активи се признават до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, така че временните разлики да бъдат използвани.

2.15. Счетоводно отчитане на преобразуването (вливане) на дружества под общ контрол

Бизнес комбинациите между предприятия под общ контрол се отчитат като се използва методът на стойностите на предшественика. Според този метод, Дружеството включва активите и пасивите на преобразуващите се дружества към датата на транзакцията, като се използват предишните балансови стойности, отчитани на най-високото предишно ниво на консолидация. Разлика между цената на придобиване или издадения основен капитал и тези балансови стойности се отчита в собствения капитал.

В настоящия финансов отчет, резултатите на преобразуващите се дружества са включени във финансовия отчет на приемащото дружество, само след датата на преобразуването (вливане). Всички междугрупови транзакции и нереализирани печалби или загуби са елиминирани между преобразуващите се дружества и приемащото дружество.

3. Управление на финансовия риск

3.1. Фактори, определящи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1. Фактори, определящи финансовия риск (продължение)

а) Пазарен риск

i) Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск поради това, че не осъществява транзакции, деноминирани в чуждестранна валута, различна от евро. Финансовите активи и пасиви, деноминирани в евро са, както следва:

	31.12.2017 г.		31.12.2016 г.	
	хил. лева	хил. евро	хил. лева	хил. евро
Финансови активи	11	6	8	4
Финансови пасиви	98,004	50,109	124,048	63,424
Краткосрочна експозиция	98,015	50,115	124,056	63,428

Тъй като в страната е въведен фиксиран курс на еврото към българския лев, валутният риск е сведен до минимум. Дружеството не счита, че фиксираният курс на еврото спрямо българския лев ще се промени, а всички други променливи биха останали непроменени и поради това не е направило анализ на чувствителността.

ii) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в наемните цени в страната.

iii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството има заем в евро от дружеството - майка и е получило заеми в лева от други свързани предприятия, по които заеми има и възникнали лихвени задължения. Дружеството договаря лихвен процент за периода на кредитите през 2017 г., получени от чуждестранни дружества от концерна съответно в размер на 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.3 % (2016 г. 1 месечен Юрибор плюс надбавка от 1.3 %). Заемите, получени от свързани предприятия в България са с договорен лихвен процент едноседмичен Софибор плюс надбавка от 0.75%.

При тенденция на увеличение на лихвения процент Дружеството е изложено на лихвен риск. Оперативната дейност на Дружеството като цяло създава предпоставки за лихвен риск. Въпреки това, Дружеството не използва финансови деривативи с цел да намали ефекта от промяна на лихвените проценти. Доколкото Дружеството осъществява дейността си при постоянен недостиг на оборотен капитал, то в голяма степен е изложено на лихвен риск.

б) Кредитен риск

Дружеството не е изложено на кредитен риск, защото има незначителна експозиция на вземания от клиенти. Паричните транзакции се извършват с финансови институции с висок кредитен рейтинг.

Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1. Фактори, определящи финансовия риск (продължение)

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с краткосрочни кредити – овърдрафти. Всички търговски задължения на Дружеството са с краткосрочен характер до 1 година. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството според матуритетната им структура към датата на финансовите отчети на база на очакваните суми за уреждането им. Оповестените суми са недисконтирани и са изчислени на база на номиналната сума, която се очаква да бъде необходима за уреждането на финансовите пасиви.

	До 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години
31 декември 2017 г.				
Финансови пасиви				
Търговски задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	102	-	-	-
Заеми получени от свързани предприятия (Прил. 12)	117,764	-	-	-
Финансов лизинг (Прил. 13)	274	285	856	4,561
Задължения за право на ползване и строеж и задължения към доставчици	4,498	831	2,493	14,306
Сума на пасива	122,638	1,116	3,349	18,867

31 декември 2016 г.

Финансови пасиви

Търговски задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	103	-	-	-
Заеми получени от свързани предприятия (Прил. 12)	137,676	-	-	-
Финансов лизинг (Прил. 13)	214	274	856	4,731
Задължения за право на ползване и строеж и задължения към доставчици	3,854	827	3,309	15,063
Сума на пасива	141,847	1,101	4,165	19,794

3.2. Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността му да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост на собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задължнялост. Този коефициент се изчислява като нетният дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”), задълженията по финансов лизинг и дългосрочните задължения се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собственият капитал” се събере с нетния дълг.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.2. Управление на капиталовия риск (продължение)

Нивото на задлъжнялост към 31.12.2017 г. и 31.12.2016 г., са както следва:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Задължения за право на ползване и строеж (дългосрочна и краткосрочна част)	7,438	7,473
Заеми и финансов лизинг	120,862	140,667
Парични средства	(143)	(73)
Нетен дълг	128,157	148,067
Собствен капитал	130,369	118,460
Общ капитал	258,526	266,527
Коефициент на задлъжнялост	0.496	0.555

3.3. Определяне на справедливите стойности

Приема се, че номиналната стойност минус очакваните кредитни корекции на търговските вземания и задължения е близка до тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяването се изчислява чрез дисконтирането на бъдещите договорени парични потоци с краткосрочния пазарен лихвен процент от подобни финансови инструменти, с които Дружеството разполага.

3.4. Финансови инструменти по категории

Финансовите активи, притежавани от Дружеството са от категорията заеми и вземания, парични средства и еквиваленти, а финансовите пасиви – от категорията водени по амортизирана стойност. Тези категории включват следните позиции от счетоводния баланс:

Активи според баланса	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Вземания от свързани предприятия (Прил. 6)	2,071	2,486
Други вземания (Прил. 7)	647	3,583
Парични средства и еквиваленти (Прил. 9)	143	73
	2,861	6,142
Пасиви според баланса	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Търговски задължения, без задържани гаранции (Прил. 14)	11,108	9,920
Задължения към свързани предприятия (Прил. 12)	117,866	137,779
Финансов лизинг (Прил. 13)	3,098	2,991
	132,072	150,690

Справедливата стойност на финансовите инструменти 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. не се отличава съществено от тяхната балансова стойност към същата дата.

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу:

(а) Имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти

Ръководството на Дружеството определя очаквания полезен живот и разходи за амортизации, свързани с притежаваните нетекущи активи (Прил. 5). Тази приблизителна оценка се базира на проекция на полезния живот на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда. Ръководство ще увеличи разхода за амортизацията, където полезният живот е по-малък от предварително определения, или ще изпише или обезцени технологично остарели или нестратегически активи, които са били изоставени или продадени/ликвидирани. Промените на полезния живот на активите, които могат да бъдат направени, могат да доведат до съществена корекция на балансовата им стойност.

(б) Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определеният данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателният данъчен резултат е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за временни данъчни разлики в периода на данъчните ревизии.

(в) Оценка на имотите, за които се изисква оповестяване на справедливата цена

Пазарът в страната за много видове различни недвижими имоти беше сериозно повлиян от последните събития на световните финансови пазари. В определени случаи липсата на надеждна информация за пазара наложи Дружеството има методология за извършване на оценка. Повече информация е оповестена в Приложение 5.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

5. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване на инв. имоти	Общо
Към 1 януари 2016 г.				
Отчетна стойност	71,116	270,826	660	342,602
Натрупана амортизация и обезценка	(8,477)	(112,803)	-	(121,280)
Балансова стойност	62,639	158,023	660	221,322
Година, приключила на 31 декември 2016 г.				
Балансова стойност в началото на периода	62,639	158,023	660	221,322
Придобити	447	4,328	2,886	7,661
Придобити в резултат на преобразуване (вливане) (Прил. 23.2)	20,944	30,225	51	51,220
Отписани	(2,950)	(9,416)	-	(12,366)
Трансфери	31	880	(911)	-
Разходи за амортизация	-	(10,526)	-	(10,526)
Разходи за обезценка	-	(384)	-	(384)
Приход от реинтегрирана обезценка	-	575	-	575
Балансова стойност в края на периода	81,111	173,705	2,686	257,502
Към 31 декември 2016 г.				
Отчетна стойност	135,887	340,044	3,545	479,476
Натрупана амортизация и обезценка	(54,776)	(166,339)	(859)	(221,974)
Балансова стойност	81,111	173,705	2,686	257,502
Година, приключила на 31 декември 2017 г.				
Балансова стойност в началото на периода	81,111	173,705	2,686	257,502
Придобити	4,297	5,511	1,039	10,847
Отписани	(1,075)	(1,195)	(115)	(2,385)
Трансфери	59	252	(311)	-
Разходи за амортизация	-	(10,962)	-	(10,962)
Разходи за обезценка	(493)	(27)	-	(520)
Приход от реинтегрирана обезценка	544	2,484	-	3,028
Балансова стойност в края на периода	84,443	169,768	3,299	257,510
Към 31 декември 2017 г.				
Отчетна стойност	131,737	339,561	4,104	475,401
Натрупана амортизация и обезценка	(47,294)	(169,793)	(804)	(217,891)
Балансова стойност	84,443	169,768	3,299	257,510

Сградите, придобити чрез финансов лизинг, са както следва:

	2017 г.	2016 г.
Отчетна стойност	5,690	5,690
Натрупана амортизация	(1,654)	(1,464)
Балансова стойност	4,036	4,226

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Справедливата цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2017 г. е в размер на 323,637 хил. лв. (31.12.2016 г. 363,008 хил. лв.). Нетният приход от обезценка за 2017 г. в размер на 2,508 хил.лв. е резултат от върната обезценка в размер на 3,028 хил. лв. за осем имота, като единият от тях е продаден преди края на 2017 г. и начислена допълнителна обезценка за 520 хил. лв. на два имота. Нетният приход от обезценка за 2016 г. в размер на 191 хил.лв. е резултат от върната обезценка в размер на 575 хил. лв. за четири магазина и начислена допълнителна обезценка за 384 хил. лв. на един магазин.

Тестове за обезценка инвестиционни имоти

Към 31 декември 2017 г. Дружеството притежава 94 инвестиционни имота. За 88 с обща справедлива стойност в размер на 288,885 хил. лв. тя е определена съгласно методологията описана по-долу. За 4 имота с обща справедлива стойност в размер на 31,778 хил. лв. тя е определена на база оценки извършени от външни независими експерти, а за 2 имота справедливата стойност в размер на 2,974 хил. лв. е определена на база подписани предварителни договори за продажба.

За единица, генерираща парични потоци са приети отделните магазини и техните директно прилежащи неподвижни активи, поради факта, че в Дружеството съществуват отделими единици генериращи парични потоци (ЕГПП), които могат самостоятелно да генерират паричните потоци. За тези ЕГПП тестът за обезценка е направен отделно, там където се идентифицират индикатори за обезценка. Възстановимата стойност на единица генерираща парични потоци се определя на базата на неговата справедлива стойност, намалена с разходите за продажба. За тези изчисления се използва методът на дохода - прогнози на бъдещите парични потоци преди данъци, базирани на пазарни наемни нива.

Моделът подлага на ежегоден тест всички магазини от основния клас (открити преди 3 и повече години). Ако моделът включваше всички магазини които са извършвали дейност поне една пълна година (т.е. отворени преди 1 януари 2017 г.), то провизията за обезценка би се увеличила с 2,799 хил. лв.

Дружеството е извършило самостоятелна оценка за справедливата стойност на инвестиционните имоти, като е използвало единствено метода на приходната стойност (потенциално отдаване под наем на трети страни). Допускането за наемна цена на квадратен метър е на база доклад на независим оценител Greif&Kontzen, изготвен по поръчка на Групата. Наемните цени варират от 2.5 евро до 10.5 евро в зависимост от местоположението и състоянието (наличие на скорошен ремонт) на инвестиционния имот. При намаление на пазарната наемна цена с 1 евро на квадратен метър, тогава печалбата преди данъци би се намалила с 3,539 хил. лв.

Друго ключово предположение, използвано за изчисляване на стойността в употреба е дисконтовият процент преди данъци, използван в прогнозните парични потоци от 10% до 12% в зависимост от местоположението и състоянието на инвестиционния имот, както и предназначението му (магазин, офис или склад). При увеличение на използвания дисконтов процент с 1%, печалбата преди данъци за 2017 г. би се намалила с 2,304 хил. лв.

Прилаганите дисконтови проценти са формирани преди облагане с данъци и отразяват специфични пазарните нива, свързани със съответния оперативен сегмент и индустрия.

При определянето на разхода за обезценка/приходът от реинтегрирана обезценка, Дружеството увеличава така получената справедлива стойност с 15% и сравнява резултата с балансовата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2017 г. Тези 15% се прилагат тъй като ръководството отчита, че резултатите от модела носят по-висока несигурност в сравнение с експертни оценки за справедлива стойност изготвяни от независими оценители. Ако тези 15% не се прилагаха, то тогава печалбата преди данъци би се намалила с 1,077 хил. лв.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Следните суми са признати в отчета за всеобхватния доход:

	2017 г.	2016 г.
Приходи от наем	22,855	18,496
Директни оперативни разходи, възникващи от инвестиционните имоти, генериращи приход от наеми		
Разходи за амортизация	10,944	10,526
Приходи от реинтегрирана обезценка	(2,508)	(191)
Данък сгради и такса смет	594	415
Общо	9,030	10,750
Директни оперативни разходи, възникващи от инвестиционните имоти, които не генерират приход от наеми		
Разходи за амортизация	18	-
Данък сгради и такса смет	34	44
Общо	52	44

6. Вземания от свързани предприятия

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
"Билла България" ЕООД – търговско вземане	2,070	2,424
"Билла България" ЕООД – вземане по лихви	1	-
"Реве Битайлунгсхолдинг", Германия	-	31
"Пени Маркет", Чехия	-	21
"Пени Маркет", Унгария	-	10
	2,071	2,486

7. Други вземания

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	-	2,628
Блокирани парични средства по банкова гаранция	418	418
Вземания по договори за наем от дружества извън Групата	95	406
Други	134	131
	647	3,583
Коригирано с дългосрочна част на вземания от продажба на инвестиционни имоти	-	(1,600)
	647	1,983

Вземания по договори за наем не са просрочени и всички са деноминирани в лева. Тяхната справедлива стойност не се отличава съществено от тяхната балансова стойност към 31 декември 2017 г.

8. Предплатени аванси и разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди към 31 декември 2017 г. в размер на 1,273 хил. лв. (2016 г.: 4,599 хил. лв.) представляват предплатени наемни вноски по оперативен лизинг от 495 хил.лв. (2016 г.: 164 хил. лв.), предплатен аванс за право на ползване в размер на 777 хил. лв. (2016 г.: 3,439 хил. лв.), предплатен аванс за покупка на земя в размер на 0 хил.лв. (2016 г.: 978 хил. лв.), предплатени билети за паркинг системата в размер на 0 лв. (2016 г.: 16 хил.лв.), и застраховки на автомобили в размер на 1 хил.лв. (2016 г.: 2 хил. лв.).

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

9. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Парични средства в каса	24	21
Парични средства по банкови сметки	119	52
	143	73

За целите на отчета за паричните потоци пари, парични еквиваленти включват следното:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Пари и парични еквиваленти	143	73
	143	73

Наличността на паричните средства в текущите сметки е в банки с кредитен рейтинг по Standard&Poor's е както следва:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
BBB-/F3 (stable)	119	52

Към 31.12.2017 г. парични средства по банкови сметки в размер на 11 хил.лв са деноминирани в евро (към 31.12.2016 г. 8 хил.лв).

10. Регистриран капитал и резерви

Дружеството е регистрирано на 31 май 1999 г. Единоличен собственик на капитала на Дружеството е „РЕВЕ Интернационал” АГ, австрийско акционерно дружество. Към 31.12.2017 г. капиталът възлиза на 95,829 хил. лв.

Неразпределената печалба може да бъде разпределена съгласно реда определен от Търговския закон.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, когато съществува юридическо право за компенсиране на краткосрочните данъчни активи срещу краткосрочните данъчни пасиви и когато отсрочените данъци се отнасят за една и съща данъчна администрация. Следните суми, след подходящо компенсиране, са посочени в баланса:

	31.12.2017 г.		31.12.2016 г.		2017 г. Нетен размер	2016 г. Нетен размер
	Активи	Пасиви	Активи	Пасиви		
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	5,868	-	7,196	-	5,868	7,196
Нетни активи по отсрочени данъци	5,868	-	7,196	-	5,868	7,196

Приложимата данъчна ставка, използвана за изчисление на отсрочени данъци към 31 декември 2017 г. е 10% (2016 г.: 10%).

„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви (продължение)

Движение на отсрочените данъци през годината

	Салдо към 31 декември 2015 г.	Разход в ОВД	Актив образуван в резултат на вливане (отразен в собствения капитал)	Салдо към 31 декември 2016 г.
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	(374)	(263)	7,833	7,196
Отсрочени данъчни активи/(пасиви)	(374)	(263)	7,833	7,196

	Салдо към 31 декември 2016 г.	Разход в ОВД	Актив образуван в резултат на вливане (отразен в собствения капитал)	Салдо към 31 декември 2017 г.
Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	7,196	(1,328)	-	5,868
Отсрочени данъчни активи/(пасиви)	7,196	(1,328)	-	5,868

Отсроченият данъчен актив образуван през 2016 г. в резултат на вливането на „Реве Проект“ ЕООД и „Рила Проект“ ЕООД в „Билла Недвижимости“ ЕООД се дължи на обезценки на инвестиционни имоти непризнати за данъчни цели, за които „Билла Недвижимости“ ЕООД има право да ползва данъчен кредит в бъдеще.

12. Текущи задължения към свързани предприятия

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
„Билла България“ ЕООД - Търговски задължения	102	103
„Реве Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия - заем	97,933	123,937
„Реве Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия - лихва	71	111
„Билла България“ ЕООД - заем	15,900	10,400
„Билла България“ ЕООД - лихва	2	-
„Билла Сървис“ ЕООД - заем	3,518	3,068
„Билла Сървис“ ЕООД - лихва	2	2
„Билла Импорт“ ЕООД - заем	338	158
	117,866	137,779

На 13.12.2010 г. „Билла Недвижимости“ ЕООД получава заем кредитна линия от дружество в концерн – „Реве Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия в размер на 125,000 хил. евро. Към 31.12.2017 г. задължението по получения заем е в размер на 97,933 хил. лв. (към 31.12.2016 г.: 123,937 хил. лв.). Ефективният лихвен процент е едномесечен юрибор плюс надбавка от 1,3 %. Към 31.12.2017 г. задълженията за лихви по получения заем са в размер на 71 хил.лв (2016 г.: 111 хил.лв).

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

12. Текущи задължения към свързани предприятия (продължение)

„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Салдо към 1 януари	124,048	84,186
Получена главница	278,909	351,170
Изплатена главница	(304,913)	(311,295)
Начислена лихва	1,006	1,419
Изплатена лихва	(1,046)	(1,432)
Салдо към 31 декември	98,004	124,048

Към 31.12.2017 г. „Билла Недвижимости“ ЕООД е получила краткосрочен заем от „Билла България” ЕООД (свързано лице под общ контрол) в размер на 15,900 хил. лв. Срокът на заема също е 1 година с опция за удължаване през всяка следваща година. Ефективният лихвен процент по заема възлиза на едноседмичен софибор плюс надбавка от 0,75 % на годишна база.

„Билла България” ЕООД	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Салдо към 1 януари	10,400	13,250
Получена главница	248,100	151,390
Изплатена главница	(242,600)	(154,240)
Начислена лихва	25	14
Изплатена лихва	(23)	(14)
Салдо към 31 декември	15,902	10,400

Към 31.12.2017 г. е получила краткосрочен заем от „Билла Сървис” ЕООД (свързано лице под общ контрол) в размер на 3,518 хил. лв. Срокът на заема също е 1 година с опция за удължаване през всяка следваща година. Ефективният лихвен процент по заема възлиза на едноседмичен софибор плюс надбавка от 0,75 % на годишна база.

„Билла Сървис” ЕООД	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Салдо към 1 януари	3,070	2,868
Получена главница	500	200
Изплатена главница	(50)	-
Начислена лихва	25	22
Изплатена лихва	(25)	(20)
Салдо към 31 декември	3,520	3,070

Към 31.12.2017 г. е получен заем от „Билла Импорт” ЕООД заем в размер на 338 хил. лв., ефективният лихвен процент по заема възлиза на едноседмичен софибор плюс надбавка от 0,75 % на годишна база, с едногодишна опция за удължаване през всяка следваща година. По заема е направено погасяване в размер на 10 хил.лв.

„Билла Импорт” ЕООД	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Салдо към 1 януари	158	250
Получена главница	190	-
Изплатена главница	(10)	(92)
Начислена лихва	2	2
Изплатена лихва	(2)	(2)
Салдо към 31 декември	338	158

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

13. Задължения по финансов лизинг

През 2008 г. Дружеството придобива имот на финансов лизинг в Силистра. Сроктът на договора е 30 години, ефективният лихвен процент е 5.35% на годишна база. Размерът на инвестиционните разходи е 3,452 хил. лв. Лизинговата вноска е в размер на 16 хил. лв. месечно.

През 2011 г. Дружеството придобива имот на финансов лизинг в гр. София-кв. “Орландовци” за 2,221 хил. лв. Сроктът на договора е 30 години, ефективният лихвен процент е 10.92% на годишна база. Размерът на инвестиционните разходи е 2,653 хил. лв. Лизинговата вноска е в размер на 8 хил. лв. месечно.

Задължения по финансов лизинг – минимални лизингови плащания

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
До 1 година	274	214
От 1 до 5 години	1,141	1,130
Над 5 години	4,561	4,731
	5,976	6,075
Бъдещи финансови разходи по финансов лизинг	(2,878)	(3,084)
Сегашна стойност на задълженията по финансов лизинг	3,098	2,991
Настоящата стойност на задълженията по финансов лизинг се анализира както следва:		
До 1 година	63	8
От 1 до 5 години	345	314
Над 5 години	2,690	2,669
	3,098	2,991

Движението на задълженията по финансов лизинг за годината са както следва

	2017 г.
Към 1 януари	
Изплатена главница	2,991
Разход за лихви	(8)
Изплатени лихви	206
Към 31 декември	(91)
	3,098

14. Търговски задължения

14.1. Нетекущи

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Дългосрочни задължения за право на ползване и строеж	7,321	7,364

14.2. Текущи

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Задължения към доставчици	3,670	2,447
Задължения за право на ползване и строеж – краткосрочна част	117	109
Задържани гаранции	1,088	1,298
	4,875	3,854

„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

15. Други краткосрочни задължения

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
ДДС за внасяне	216	160
Други задължения	2,709	3,001
Приходи за бъдещи периоди	1,476	1,485
	4,401	4,646
коригирано с дългосрочна част на Приходи за бъдещи периоди	(1,149)	(1,230)
	3,252	3,416

Основното перо в Други задължения включва провизия за губещ договор в размер на 2,509 хил. лв. (2016 г.: 2,749 хил. лв.) във връзка с наем на имот находящ се в гр. Враца, като договорът е придобит при сливането с Рила Проект ЕООД през 2016 г. Първата възможна дата за прекратяване е на 1 май 2026 г. Дружеството надлежно е осчетоводило предвидената до тази дата загуба съгласно изискванията на МСС 37.

16. Условни задължения

Данъчните служби могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите в рамките на петте последователни години, считано от 1 януари на годината, следваща годината, през която е следвало да се плати данъчното задължение и да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на съществени задължения в тази област.

17. Приходи

	2017 г.	2016 г.
Приходи от наем	22,855	18,496
Други приходи	1,109	1,229
	23,964	19,725

18. Разходи за външни услуги

	2017 г.	2016 г.
Разходи за административно-технически услуги	(270)	-
Разходи за адвокатски услуги	(227)	(207)
Разходи за наем	(210)	(275)
Разходи за данък сгради и такса смет	(99)	(41)
Услуги по текущи ремонти и поддръжка	(92)	(59)
Одит	(33)	(47)
Разходи по имуществени застраховки	(8)	(6)
Други	(155)	(90)
	(1,094)	(725)

19. Финансови разходи

	2017 г.	2016 г.
Разходи за лихви към свързани лица (прил. 12)	(1,058)	(1,457)
Разходи за лихви по лизингов договор (прил. 13)	(206)	(201)
Разходи за лихви по договори за право на ползване и право на строеж	(867)	(922)
	(2,131)	(2,580)

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

19. Финансови разходи (продължение)

Разходите за лихви към свързани лица в размер на 1,058 хил. лв. представляват лихви по кредити от свързаните предприятия от концерн – „РЕВЕ Интернешънъл Финанс“ БВ, Холандия, „Билла България“ ЕООД, „Билла Сървис“ ЕООД и „Билла Импорт“ ЕООД (2016 г.: 1,457 хил. лв.). Разходите за лихви по лизингов договор на стойност 206 хил. лв. (2016 г.: 201 хил. лв.) са лихви по финансовите лизинги на Дружеството. В разходите за лихви по договори за право на ползване и право на строеж са включени лихвите по договори за обектите Овча купел, Хладилника, Свиленград и Велинград в размер на 867 хил. лв. (2016 г.: 922 хил. лв.).

20. Разход за данъци

	2017 г.	2016 г.
Текущ данък	2	351
Отсрочен данък	1,328	263
	1,330	614

Данъкът върху печалбата на Дружеството се различава от сумата, която би се получила при прилагането на ефективната данъчна ставка, както следва:

	2017 г.	2016 г.
Печалба преди данъчно облагане:	13,239	6,162
Данък, изчислен при данъчна ставка 10% (2016 г.: 10 %)	1,324	616
Ефект на разходи непризнати за данъчни цели	6	1
Ефект на данък от минали години	-	(3)
Разход за корпоративен данък върху доходите	1,330	614

21. Свързани лица

100% от капитала на „Билла Недвижимости” ЕООД се притежава от „РЕВЕ Интернационал” АГ, Австрия. Крайният собственик на дружеството е „РЕВЕ ЦентралФинанц“ АГ, Германия. Дружеството е кооперация, като никой от член-кооператорите не притежава над 5% от дяловете и не упражнява контрол върху дейността на „РЕВЕ ЦентралФинанц“ АГ.

Дружеството извършва трансакции с други дружества под общ контрол на групата.

Краткосрочни търговски и други вземания от свързани лица

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
"Билла България" ЕООД	2,070	2,424
"Билла България" ЕООД – вземане по лихва	1	-
"Реве Битайлунгсхолдинг", Германия	-	31
"Пени Маркет", Чехия	-	21
"Пени Маркет", Унгария	-	10
Общо	2,071	2,486

Засм към „Билла България“ ЕООД

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Салдо към 1 януари	-	-
Предоставена главница	90,300	189,071
Възстановена главница	(90,300)	(189,071)
Начислена лихва	8	33
Изплатена лихва	(7)	(33)
Салдо към 31 декември	1	-

„БИЛА НЕДВИЖИМОСТИ” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

21. Свързани лица (продължение)

Краткосрочни търговски и други задължения към свързани лица (Прил. 12)

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
„Билла България” ЕООД	102	103
Заеми от свързани лица (Прил. 12)	102	103

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия - заем	97,933	123,937
„Реве Интернешънъл Финанс” БВ, Холандия - лихва	71	111
„Билла България” ЕООД - заем	15,900	10,400
„Билла България” ЕООД - лихва	2	-
„Билла Сървис” ЕООД - заем	3,518	3,068
„Билла Сървис” ЕООД - лихва	2	2
„Билла Импорт” ЕООД - заем	338	158
	117,764	137,676

Продажба на услуги на свързани лица

	2017 г.	2016 г.
„Билла България” ЕООД	16,971	14,760
Пени Чехия	-	22
Пени Унгария	-	31
„Реве Битайлунгсхолдинг”, Германия	-	38
	16,971	14,851

„Билла Недвижимости” ЕООД е собственик на земята и супермаркетите, за ползването на които „Билла България” ЕООД плаща месечен наем.

Покупка на услуги от свързани лица

	2017 г.	2016 г.
„Билла България” ЕООД	1,064	1,057
	1,064	1,057

„Билла България” ЕООД предоставя административни услуги на „Билла Недвижимости” ЕООД съгласно сключен договор - основно водене на счетоводството, които са в размер на 270 хил.лв за 2016 г. (2016 г.: 114 хил.лв.).

Възнаграждение на ключовия ръководен персонал

Ръководният персонал на Дружеството не получава възнаграждение от самото Дружество. Не е възможно да се направи разумна преценка за размера на възнагражденията, изплатени на основния ръководен персонал за дейността, извършена във връзка с Дружеството, тъй като има задължения и отговорности, свързани с други дружества в групата.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

22. Поети ангажименти

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма ангажименти за покупка на нетекущи активи (31.12.2016 г.: 8,801 хил. лв.).

Дружеството отдава инвестиционните имоти с договори за неотменяем оперативен лизинг с опция за продължаване. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменяемите лизингови договори, са както следва:

	31 декември 2017 г.	31 декември 2016 г.
До 1 г.	5,293	4,569
От 1 до 5 г.	12,018	12,210
Над 5 г.	2,675	3,021
	19,986	19,800

23. Бизнес комбинации под общ контрол

23.1 Придобиване на дружества

През 2017 г. Дружеството не е извършвало бизнес комбинации.

Транзакции през 2016 г.

На 29 февруари 2016 г. „Билла Недвижимости“ ЕООД придобива 100% от дяловете на дружеството „РЕВЕ Проект“ ЕООД. Заплатената сума за придобитото дружество е в размер на 32,783 хил. лв.

На 31 октомври 2016 г. „Билла Недвижимости“ ЕООД придобива 100% от дяловете на дружеството „Рила Проект“ ЕООД. Заплатената сума за придобитото дружество е в размер на 3,370 хил. лв.

23.2 Преобразуване (вливане)

Транзакции през 2016 г.

„РЕВЕ Проект“ ЕООД и „Рила Проект“ ЕООД се вливат в „Билла Недвижимости“ ЕООД на 6 декември 2016 г. Вливането е бизнес комбинация между дружества под общ контрол. Преди вливането и двете дружества са дъщерни дружества на „Билла Недвижимости“ ЕООД. След преобразуването двете вливащи се дружества се прекратяват без ликвидация.

Преобразуването е представено чрез прилагането на метода на стойностите на предшественика, както е описано в приложение 2.15.

Преобразуването (вливането) на двете дружества има следния ефект върху собствения капитал на „Билла Недвижимости“ ЕООД: към датата на преобразуването (вливането) на двете дружества стойността на нетните активи на „РЕВЕ Проект“ ЕООД надвишава стойността на инвестицията в счетоводния баланс на „Билла Недвижимости“ ЕООД с 704 хил.лв. Стойността на нетните активи на „Рила Проект“ ЕООД (267 хил.лв) е по-малка от стойността на инвестицията в счетоводния баланс на „Билла Недвижимости“ ЕООД с 3,103 хил.лв. Общият ефект върху стойността на собствения капитал на „Билла Недвижимости“ ЕООД е намаление в размер на 2,399 хил.лв.

„БИЛЛА НЕДВИЖИМОСТИ“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго)

23. Бизнес комбинации под общ контрол (продължение)

23.2 Преобразуване (вливане) (продължение)

Балансовата стойност на активите и пасивите на „РЕВЕ Проект“ ЕООД към датата на преобразуването (вливането) са както следва:

	6.12.2016 г.
Инвестиционни имоти (Прил. 5)	35,803
Общо вземания	1,093
Парични средства	15
Общо активи	36,911
Собствен капитал	32,564
Натрупана печалба	923
Общо задължения	3,424
Общо капитал и пасиви	36,911

Балансовата стойност на активите и пасивите на „Рила Проект“ ЕООД към датата на преобразуването (вливането) са както следва:

	6.12.2016 г.
Инвестиционни имоти (Прил. 5)	15,417
Общо вземания	3,961
Парични средства	2,692
Общо активи	22,070
Собствен капитал	114,648
Натрупана загуба	(114,381)
Общо задължения	21,803
Общо капитал и пасиви	22,070

Счетоводният баланс на „Билла Недвижимости“ ЕООД към 31 декември 2015 г. не включва активите, пасивите и собствения капитал на „РЕВЕ Проект“ ЕООД и „Рила Проект“ ЕООД. Също така отчетът за всеобхватния доход и отчетът за паричните потоци на „Билла Недвижимости“ ЕООД за 2015 г. не включват приходите, разходите и паричните потоци на влетите дружества.

24. Други разходи за дейността

	2017 г.	2016 г.
Електрическа енергия, дизел и вода	(827)	(781)
Данък недвижими имоти	(529)	(374)
Банкови комисионни и разходи от превалутиране	(51)	(52)
Канцеларски и други консумативи	(38)	(73)
Други	(180)	(283)
Административно-технически услуги	-	(114)
	(1,625)	(1,677)

25. Събития след датата на баланса

Няма значими събития след датата на баланса.