

„ГРАВЕ Имоти“ ЕООД

Годишни финансови отчети

31.12.2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	2
Отчет за паричния поток.....	4
Отчет за собствения капитал.....	5
 А. Учредяване и регистрация.....	6
1. Основни дейности.....	6
Б. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ.....	6
1. Приложими стандарти.....	6
2. Основа за оценка.....	6
3. Функционална валута и валута на представяне.....	6
В. Използване на приблизителни оценки и преценки.....	6
Г. ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧИМИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	7
1. Инвестиционни имоти.....	7
2. Дълготрайни материални активи.....	9
3. Нематериални активи.....	10
4. Финансови активи и пасиви.....	10
5. Обезценка на нефинансови активи	12
6. Провизии	13
7. Лизинг	13
8. Данъчно облагане.....	15
9. Признаване на приходи.....	15
10. Валутни преизчисления	16
11. Доходи на персонала.....	16
12. Нови стандарти и разяснения	16
13. Сравнителна информация	18
Д. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК.....	18
1. Валутен риск	18
2. Ликвиден риск	19
3. Кредитен риск	19
4. Лихвен риск	19
5. Операционен риск.....	20
 Е. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	21
1. Дълготрайни активи.....	21
2. Вземания	21
3. Парични средства и парични еквиваленти.....	21
4. Капитал	21
5. Лихвоносни заеми и привлечени средства	22
6. Търговски и други задължения	22
7. Приходи	22
8. Разходи, свързани с инвестиционния имот	22
9. Други разходи.....	22
10. Финансови разходи.....	23
11. Сделки със свързани лица	23
12. Лизинг.....	23
13. Събития след отчетната дата	23
14. Условни задължения.....	23

		Бележки	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
АКТИВ				
A. Дълготрайни активи	1.			
I. Инвестиционни имоти			7 811	11 533
II. Стопански инвентар			25	32
			7 836	11 565
Б. Краткотрайни активи				
I. Вземания	2.		31	32
II. Парични средства и парични еквиваленти	3.		394	406
			425	438
			-	-
СУМА НА АКТИВА			8 261	12 003
		Бележки	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
ПАСИВ				
A. Капитал и резерви				
I. Основен капитал	4.		5	5
II. Финансов резултат от предходни периоди			404	457
III. Текущ финансов резултат			850	(53)
			1 259	409
Б. Дългосрочни пасиви				
I. Лихвоносни заеми и привлечени средства	5.		6 406	10 587
			6 406	10 587
В. Краткосрочни пасиви				
I. Търговски и други задължения	6.		232	211
II. Лихвоносни заеми и привлечени средства	5.		364	796
			596	1 007
			-	-
СУМА НА ПАСИВА			8 261	12 003

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с приложенията към него от страница 6 до страница 23, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Дата: 11.03.2020г.

Управител: 
Габриела Генова

Главен счетоводител: 
Дарина Томова - Георгиева



		Бележки	2019	2018
			хил. лв.	хил. лв.
1.	Приходи от наем	7.	1 157	883
			1 157	883
2.	Разходи			
(а)	Разходи, свързани с инвестиционния имот	8.	(397)	(443)
(б)	Разходи за амортизация		(369)	(413)
(в)	Други разходи	9.	(30)	(53)
			(796)	(909)
3.	Оперативен резултат		361	(26)
4.	Финансови приходи и разходи			
(а)	Финансови разходи	11.	(26)	(27)
(б)	Финансови приходи		-	-
			(26)	(27)
5.	Други приходи/разходи	10.	575	-
6.	Финансов резултат преди данъци		910	(53)
7.	Разход за данък върху доходите		(60)	-
8.	Финансов резултат за годината		850	(53)

Бележки	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Финансов резултат за годината	850	(53)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	850	(53)

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с приложенията към него от страница 6 до страница 23, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Дата: 11.03.2020 г.

Управител:
Габриела Генова

Главен счетоводител:
Дарина Томова - Георгиева



	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
I. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		
1. Получени суми от наематели	1 384	1 070
2. Възстановени/платени данъци	(1 101)	(183)
3. Получени/платени лихви и комисионни	(3)	(1)
4. Плащания на доставчици и служители	(395)	(479)
5. Други парични потоци от оперативната дейност	23	46
6. Нетни парични потоци от основна дейност (I)	(92)	453
II. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
1. Придобиване/продажба на дълготрайни активи	4 724	(3)
2. Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)	4 724	(3)
III. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
1. Платени заеми	(4 644)	(107)
2. Нетни парични потоци от финансова дейност (III)	(4 644)	(107)
IV. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	(12)	343
V. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	406	63
VI. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	394	406

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с приложенията към него от страница 6 до страница 23, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Дата: 11.03.2020 г.

Управител:
Габриела Генова



Главен счетоводител:
Дарина Томова - Георгиева

	Основен капитал	Други резерви	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо 01.01.2018г.	5	457	462
Общо всеобхватен доход за периода			
Загуба	-	(53)	(53)
Общо друг всеобхватен доход	-	-	0
Общо всеобхватен доход за периода	0	(53)	(53)
Салдо 31.12.2018г.	5	404	409
Общо всеобхватен доход за периода			
Печалба / Загуба	-	850	850
Общо друг всеобхватен доход	-	-	0
Общо всеобхватен доход за периода	-	850	850
Салдо 31.12.2019г.	5	1 254	1 259

Отчетът за собствения капитал следва да се разглежда заедно с приложенията към него от страница 6 до страница 23, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Дата: 11.03.2020 г.

Управител:
Габриела Генова

Главен счетоводител:
Дарина Томова - Георгиева



А. Учредяване и регистрация

1. Основни дейности

В настоящето са включени годишните финансови отчети на „ГРАВЕ Имоти“ ЕООД, наричано по-нататък „Дружеството“.

„Граве Имоти“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност учредено на 13.12.2007 г. с решение на СГС по ф.д. 19835/2007 г. парт. № 129800, том 1797, в регистър I, стр. 32.

Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Основната дейност на Дружеството, съгласно учредителните документи и съдебно решение включва: покупка, продажба, строителство, наемане, пренаемане и лизинг на движими вещи и недвижими имоти, посредничество в областта на недвижимите имоти, производство, преработка и търговия със стоки от всякакъв вид, незабранени от закона, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, комисионни, вътрешен и международен транспорт, спедиторски и други услуги, търговия на едро и дребно и внос и износ на всякакви стоки, позволени от закона, вътрешен и международен туризъм и всякаква друга дейност, позволена от действащото законодателство на Република България.

Компанията има 1 клон в България. Адресът на регистрация на дружеството е бул. Витоша, № 19, гр. София. Броят на служителите на дружеството в течение на годината е 3 (2018: 3).

Б. Основа за изготвяне на финансовите отчети

1. Приложими стандарти

Настоящите финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), изготвени от Борда по международни счетоводни стандарти (БМСС), и приети от Комисията на Европейския съюз.

Дружеството е оповестило ефектите от приложение на публикувани Международни стандарти за финансови отчети, които още не са в сила към балансовата дата и може да имат отношение към дейността на Дружеството (виж приложение Г.12).

2. Основа за оценка

Годишният финансов отчет е изготвен съгласно принципа на историческата стойност, освен следните активи и пасиви, които са представени по справедлива стойност:

- инвестиции, отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби,
- инвестиции на разположение за продажба.

3. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), закръглени до хиляда. Българският лев е функционалната валута на Дружеството.

В. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с изискванията на МСФО изисква от ръководството да извърши преценки и допускания, които влияят върху прилагането на счетоводните политики и отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите. Преценките и основните

В. Използване на приблизителни оценки и преценки, продължение

допускания се основават на исторически опит и други фактори, които са резонни при тези обстоятелства, резултатите от които формират основа за преценки относно балансовата стойност на активите и пасивите, които не са очевидни от други източници. Действителните резултати могат да се различават от направените предварителни оценки.

Счетоводните преценки и основните допускания се преглеждат регулярно. Корекции на счетоводните преценки се правят в годината на повторния преглед на преценките, ако корекцията се отнася за текущата година, или в годината на прегледа и в бъдещите години, ако повторния преглед касае текущата и бъдещите години.

Г. Описание на значимите счетоводни политики

1. Инвестиционни имоти

Дружеството е придобило недвижим имот, състоящ се от Урегулиран поземлен имот, с площ 576.80 кв.м. , в който имот на основание издадено разрешение за строеж № 190/26.01.2007 г. на Главния архитект на гр. София и Протокол Образец 2 за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия е започнало строителство на „Офис сграда с подземен паркинг на три нива, магазин, офиси, помещение за трафопост“.

В края на месец август 2010г. строителството на офис сградата е приключило и тя е въведена в експлоатация.

Датата на придобиване на имота е 21.12.2007 г. Цената на придобиване на имота отговаря на пазарните стойности на съпоставими имоти. Стабилната пазарна цена е обусловена от местоположението на терена и функционалното му предназначение. Поради тези факти ръководството счита, че към 31.12.2018 г. справедливата стойност на актива съвпада с цената на придобиване и не се налагат допълнителни оценки и обезценки.

През месец февруари 2013г. Дружеството продава едно паркомясто, находящо се в офис сградата в гр. София на ъгъла на бул. Цар Борис III № 1 и бул. И. Е. Гешов. Продажната цена е 31 293 лв. и отговаря на пазарните стойности на съпоставими имоти.

През месец юни 2014г. Дружеството продава 26,21% от урегулиран поземлен имот, 3 (три) етажа в офис сграда, 3/58 идеални части от подземен гараж на три нива и 26,21% идеални части от отделни активи, които са общи части на сградата, всички находящи се в гр. София на ъгъла на бул. Цар Борис III № 1 и бул. И. Е. Гешов . Цената на продажбата е 5 249 448 лв. и отговаря на пазарните стойности на съпоставими имоти.

През месец август 2019 г. Дружеството продава 31,27% от урегулиран поземлен имот, 3 (три) етажа в офис сграда, 5/58 идеални части от подземен гараж на три нива и 31,27% идеални части от отделни активи, които са общи части на сградата, всички находящи се в гр. София на ъгъла на бул. Цар Борис III № 1 и бул. И. Е. Гешов. Цената на продажбата е 3 936 650 хил.лв. и отговаря на пазарните стойности на съпоставими имоти.

Дружеството е избрало да отчита инвестиционните имоти по цена на придобиване, включваща покупната им цена и всички разходи до въвеждането им в експлоатация, намалени с начислената им амортизация и загуби от обезценка.

Последващо извършвани разходи могат да се капитализират само в случай, че водят до увеличаване на икономическата изгода от ползването на съответния актив, за когото са извършени. Всички останали последващи разходи се отчитат като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход.

Амортизациите се определят линейно за периода на оцененния полезен живот на активите и са както следва:

- | | |
|---|-----------|
| • Сграда | 40 години |
| • Машини и съоръжения, компоненти на сградата | 15 години |

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

1. Инвестиционни имоти, продължение

Техника за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедлива стойност
<u>За земите</u> Основен метод, прилаган при оценката на стойността на земята е методът на пазарните аналози (познат още като сравнителен метод), който се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: местоположение, големина на парцела, степен на застрояване, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района. На принципа на сравненията, с помощта на коригиращи коефициенти, отчитащи степента на различие на конкретния оценяван имот спрямо избраните аналози се извежда единичната справедлива пазарна стойност на земята. Тази стойност, умножена по площта на парцела дава неговата справедлива пазарна стойност. <u>За сградите</u> Методът, който дава най-добра индикация за пазарната стойност на даден недвижим имот е отново методът на пазарните аналози. При метода на пазарните аналози се правят сравнения между оценявания обект със сходни еталонни имоти, чиято цена е известна на базата на така наречените "пазарни множители". Еталонните имоти следва да са аналогични на оценявания по вид на населеното място, район на имота и местоположението му в него, локална инженерна инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване, транспортна достъпност, прилежащ терен, степен на застрояване, начин на изграждане, степен на завършеност, функционалност, търговска привлекателност (пазарна конюнктура), възможна доходност, перспективност и др. Тяхната цена трябва да бъде известна, т.е. необходимо е да има надеждна информация от вече осъществени продажби или офертна информация, която експертно селектирана да послужи за ориентир относно цената на оценявания обект. Пазарният множител представлява отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател: застроена площ, РЗП, застроен обем, площ на парцела и др. Оценката по този метод следва по-долу изложената принципна схема: Пазарен аналог I Пазарен аналог II Пазарен аналог III Пазарен аналог i Усреднена стойност на избран показател *количествен измерител на показателя (за оценявания обект) = Пазарна стойност на сградите	1. Ограничение в достъпността до информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни или еталонни имоти ; 2. Направени настройки посредством коригиращи коефициенти, отчитащи степента на различие на конкретния оценяван имот спрямо избраните аналози, както и посредством пазарни множители, представляващи отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател: застроена площ, РЗП, застроен обем, площ на парцела и др.;	Определената справедлива стойност ще се увеличи (намали) ако: • При по-добра достъпност на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни или еталонни имоти, броят на използваните сделки/оферти за сравнение се увеличи (намали); • По-малко (повече) коригиращи коефициенти и пазарни множители се използват; • Коригиращите коефициенти и пазарни множители са по-ниски (по-високи);

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение**1. Инвестиционни имоти, продължение**

Следната таблица представя равнение на движението от началното салдо до крайното салдо на справедливите стойности на инвестиционните имоти.

	2019	2018
Отчетна стойност:		
в началото на периода	14 850	14 847
на постъпилите през периода	-	3
на излезлите през периода	(4 225)	-
в края на периода	10 625	14 850
Амортизация:		
в началото на периода	3 317	2 914
начислена през периода	361	403
отписана през периода	(864)	-
в края на периода	2 814	3 317
Балансова стойност в края на периода	7 811	11 533

2. Дълготрайни материални активи**Първоначално признаване**

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите, пряко свързани с придобиването на актива. Когато в дълготрайните материални активи се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Последваща оценка

За целите на последваща оценка на дълготрайните материални активи, Дружеството прилага модела на цената на придобиване и представя материалните активи по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. Печалби и загуби при отписване на дълготрайни активи (определят се като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива) се признават нетно в други приходи/други разходи в печалби или загуби. Други последващи разходи се капитализират само в случаите, при които е вероятно дружеството да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива.

Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата.

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| ▪ Компютри и периферни устройства | 2 – 10 години |
| ▪ Съоръжения и оборудване | 3 - 6 години и 8 месеца |
| ▪ Транспортни средства | 4 години |
| ▪ Стопански инвентар | 6 години и 8 месеца |

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

3. Нематериални активи

Признаване и оценка и последващи разходи

Нематериалните активи са представени по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация и загуби от обезценка. Разходите, свързани с поддръжката на софтуерни програми се признават за разход при тяхното възникване.

Амортизация

Амортизацията се начислява на база линейния метод по установени норми с цел пренасяне в разход стойността или оценката на дълготрайните активи за времето на очаквания срок на използване.

4. Финансови активи и пасиви

4.1 Класификация

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата, финансови активи държани до падеж, заеми и вземания, и финансови активи на разположение за продажба.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви.

(i) Не-деривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и издадени дългови ценни книжа на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността

на финансовия актив са прехвърлени, или нито прехвърля, нито задържа значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол над прехвърления актив. Всяко участие в такъв отписан финансов актив, което е създадено или задържано от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(ii) Не-деривативни финансови активи – оценяване

▪ Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата включват инструменти за търгуване, които Дружеството държи основно с цел краткосрочна печалба. Тези финансови активи включват инвестиции, и договори за деривативи, които не са предназначени за определена цел и ефективни хеджиращи инструменти както и задължения по краткосрочни продажби на финансови инструменти. Всички нетни задължения по деривативи за търгуване (отрицателни промени в справедливата стойност), както и издадени опции, ако има такива, се отчитат като пасиви за търгуване.

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

4. Финансови активи и пасиви, продължение

▪ Финансови активи държани до падеж

Финансови активи държани до падеж са активи с фиксирана или установима доходност и фиксиран падеж, които Дружеството има намерението и възможността да държи до падеж. Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

▪ Заеми и вземания

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

▪ Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в каса и по разплащателни сметки в банки, с договорен матуритет от три месеца или по-малко от датата на сключване, които носят несъществен риск от промяна в справедливата стойност. Парични средства и парични и парични еквиваленти се отчитат по амортизирана стойност в отчета за финансово състояние.

▪ Финансови активи на разположение за продажба

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс пряко свързаните разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по справедлива стойност, като промените, различни от загуби за обезценка и валутни курсови разлики от дългови инструменти (виж (е)(i)), се отчитат в ДВД и се представят в резерв за справедлива стойност. Когато такива активи се отписват, сумата, натрупана в резерва, се рекласифицира в печалбата или загубата.

(iii) Не-деривативни финансови пасиви – оценяване

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

4.2 Оценяване по справедлива стойност

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване на основния пазар за дружеството или при липсата на такъв, на най-изгодния пазар до който дружеството има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението.

Когато е възможно, Дружеството оценява справедливата стойност на един инструмент, използвайки борсовите цени на активния пазар за този инструмент. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация.

Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката.

Най-доброто доказателство за справедлива стойност на финансов инструмент обичайно е цената на сделката, т.е. справедливата стойност на прехвърленото или получено възнаграждение. Ако дружеството определи, че справедливата стойност при първоначално признаване се различава от цената на сделката и няма доказателство за справедливата стойност чрез борсова цена на сходен актив или пасив, нито тя се базира на техника на оценяване, която използва данни от наблюдаеми

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

4. Финансови активи и пасиви, продължение

пазари, тогава финансовият инструмент първоначално се оценява по справедлива стойност, коригирана да разсрочи разликата между справедлива стойност при първоначално признаване и цената на сделката. В последствие тази разлика се признава в печалби и загуби разсрочено на подходяща база за живота на инструмента но не по-късно от момента, когато оценката може изцяло да се подкрепи от наблюдаеми пазарни данни или сделката е приключена.

Ако актива или пасива, който се измерва по справедлива стойност има цена „купува“ и цена „продава“, тогава дружеството измерва активите и дългите позиции по цена „продава“, а пасивите и къси позиции по цена „купува“.

Справедливата стойност на депозит на виждане е не по-малка от сумата, дължима при поискване, дисконтирана от първоначалната дата на която депозита може да стане изискуем.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е възникнала промяната.

4.3 Обезценка

Загубите от обезценка при активи, отчетени по амортизирана стойност, се измерват като разликата между балансовата стойност на финансовия актив и сегашната стойност на приблизително изчислени бъдещи парични потоци, дисконтирани по първоначалния ефективен лихвен процент на актива. Загубите се признават в печалби и загуби и се отразяват в корективна сметка срещу кредити и вземания. Лихвата върху обезценения актив продължава да се признава през периода на сконтото. Когато последващо събитие става причина за намаляването на загубата от обезценка, намалението в загубата от обезценка се сторнира в печалби и загуби.

Загубите от обезценка при инвестиционни ценни книжа на разположение за продажба се признават, като акумулираната загуба, призната директно в собствения капитал, се прехвърля в печалби и загуби. Акумулираната загуба, прехвърлена от капитала и призната в печалби и загуби, е разликата между цената на придобиване, нетна от всички погасявания по лихви и амортизации, и настоящата справедлива стойност минус всички загуби от обезценка, признати преди това в печалби и загуби. Промените в провизиите за обезценка, свързани със стойността във времето, се отразяват като компонент на приходи от лихви.

Ако в следващ период справедливата стойност на обезценена дългова ценна книга на разположение за продажба се увеличи и увеличението може обективно да се свърже със събитие, възникнало след като загубата от обезценка е била призната в печалби и загуби, загубата от обезценка се сторнира, като сумата на сторното се признава в печалби и загуби. Всяко последващо възстановяване, обаче, в справедливата стойност на обезценена капиталова ценна книга на разположение за продажба се признава директно в капитала.

4.4 Печалби и загуби от последваща оценка

Дружеството отчита печалбите и загубите от последваща оценка на финансовите активи държани за търгуване в отчета за всеобхватния доход. Печалбите и загубите в резултат на справедливата оценка на инвестиции предназначени за продажба се признават в капитала на Дружеството.

5. Обезценка на нефинансови активи

Към датата на изготвяне на Отчета за финансовото състояние се извършва преглед на балансовите стойности на активите на Дружеството, за да се определи дали съществуват индикации за обезценка. В случай, че такива индикации съществуват се определя възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава в случаите, в които балансовата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци е по-висока от неговата възстановима стойност. Загубите от обезценка се признават в печалби и загуби.

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

6. Провизии

Провизията се признава в Отчета за финансовото състояние, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение, в резултат на минали събития и е вероятно, че за погасяването му ще е необходим изходящ паричен поток. Ако ефектът е съществен, провизиите се определят чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци с дисконтов процент преди данъчно облагане, който отразява текущата пазарна оценка за стойността на парите във времето и специфичните рискове за съответния пасив.

7. Лизинг - Дружеството като лизингополучател

Счетоводни политики прилагани от 1 януари 2019 г.

До 2018 г. лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг (нетно от вземания по получени стимули от наемодателя) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

От 1 януари 2019 г. лизинговите договори се признават като актив с право на ползване и съответно пасив по лизинга на датата, на която лизинговият актив е на разположение за използване от Дружеството. Всяко лизингово плащане се разпределя между пасива по лизинга и финансовите разходи. Финансовите разходи се начисляват в печалбата или загубата през периода на лизинга, така че да се получи постоянна периодична лихва върху остатъка от задължението за всеки период. Активът с правото на ползване се амортизира за по-краткия от полезния живот на актива и срока на лизинга по линейния метод.

Актив с право на ползване се представя на отделен ред в отчета за финансовото състояние, с изключение на активи с право на ползване, които отговарят на изискванията за класификация като инвестиционни имоти, които също се представят в отчета за финансовото състояние на отделен ред – "инвестиционни имоти".

Активите и пасивите, възникващи от договор за лизинг, се оценяват първоначално на база на настоящата стойност. Задълженията за лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания, нетно от вземания по получени стимули;
- променливи лизингови плащания, които се определят въз основа на индекс или процент;
- суми, които се очаква да бъдат платими от лизингополучателя под формата на гаранции за остатъчна стойност;
- цената за упражняване на правото за закупуване, ако лизингополучателят е сигурен в разумна степен, че тази опция ще бъде упражнена, и
- плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако лизинговият срок отразява възможността лизингополучателят да упражни тази опция.

Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, се използва диференциалният лихвен процент за Дружеството. Това е процентът, който Дружеството би трябвало да плаща, за да заеме за сходен период от време и при сходно обезпечение средствата, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива с право на ползване в сходна икономическа среда.

Всяко лизингово плащане се разпределя между пасива по лизинга и финансовите разходи. Впоследствие пасивите по лизинг се оценяват, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Балансовата стойност на пасива по лизинга се преоценява, за да се отразят преоценките или измененията на лизинговия договор, или да се отразят коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

7. Лизинг - Дружеството като лизингополучател, продължение

Счетоводни политики прилагани от 1 януари 2019 г. (продължение)

Срокът на лизинговия договор е неотменимият период, за който лизингополучателят има правото да използва основния актив; периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване или прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

Активите с право на ползване се оценяват първоначално по цената на придобиване, включваща:

- стойността на първоначалната оценка на пасива по лизинг;
- лизинговите плащания, извършени преди или на датата на възникване на лизинга, намалени с получени стимули по лизинга;
- всички първоначални директни разходи, свързани с лизинга, и
- разходи за възстановяване, свързани с лизинга.

Впоследствие активите, с право на ползване, се оценяват по цена на придобиване минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка и се коригират спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, дължаща се на преоценка или изменение на лизинговия договор.

Активите, с право на ползване, се амортизират по линеен метод за по-краткия срок от полезния живот на актива или срока на лизинговия договор.

Плащанията, свързани с краткосрочни лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност, се признават като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор в отчета за всеобхватния доход. Дружеството разглежда възможността за освобождаване от признаване по отношение на лизинг на активи с ниска стойност за всеки лизингов договор поотделно. Когато активът е придобит чрез договор за преотдаване, е признат актив с право на ползване и пасив по лизинга. За всички останали лизинги на активи с ниска стойност, лизингополучателят признава свързаните с тях лизингови плащания като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Краткосрочните лизинги са със срок за не повече от 12 месеца. Активите с ниска стойност включват ИТ оборудване и малки офис мебели.

Счетоводна политика прилагана до 31 декември 2018 г.

Лизинговият договор се класифицира като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Плащанията по оперативен лизинг (нето от вземания по получени стимули от наемодателя) се признават като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор в отчета за всеобхватния доход.

Лизинговата дейност на Дружеството

Дружеството наема различни недвижими имоти (търговски магазини, офис сгради, земя), микробуси за доставка, друго дребно оборудване (например компютри, мобилни телефони). Договорите за лизинг се сключват на индивидуална основа и съдържат широк спектър от различни условия (вкл. прекратяване и подновяване на правата на ползване). Договорите за лизинг нямат ковенанти, но лизинговите активи не могат да се използват като обезпечение на заеми.

Опции за удължаване и прекратяване

Във всички договори за лизинг на Дружеството са включени опции за прекратяване от двете страни в предизвестие от максимум шест месеца. Те се използват за осигуряване на максимална оперативна гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в дейността на Дружеството.

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

8. Данъчно облагане

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

8.1. Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

8.2. Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обзримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики, възникващи от първоначално признаване на репутация. Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

9. Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

9. Признаване на приходи, продължение

Продажба на продукция и стоки

Приходите от продажба на продукция и стоки се признават, когато съществените рискове и ползи от собствеността върху продукцията и стоките са прехвърлени на купувача, което обичайно става в момента на тяхната експедиция.

Предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Етапът на завършеност на сделката се определя на база на отработените до момента човекочасове като процент от общите човекочасове, които ще бъдат отработени за всеки договор. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото признати разходи са възстановими.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи

парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

10. Валутни преизчисления

Операции, деноминирани в чуждестранна валута, се завеждат по курса на деня на операцията. Валутните разлики, произтичащи от уреждането на операциите, деноминирани в чуждестранна валута, са включени като Други приходи в Отчета за приходи и разходи по курса на този ден. Паричните активи и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, са превърнати в български лева по официалния валутен курс на Българската народна банка (БНБ) на датата на Отчета за финансовото състояние. Печалбите и загубите от валутната преоценка на активи и задължения са отчетени в Отчета за всеобхватния доход като друг доход. Към 31.12.2019 г. основните валутни курсове, използвани при преоценката на валутните позиции в Отчета за финансовото състояние е 1 евро = 1,95583 лв. (2018: 1 евро = 1,95583 лв.).

11. Доходи на персонала

▪ Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

▪ Планове с дефинирани вноски

Задълженията за вноски в планове с дефинирани вноски включват вноските в държавни институции и в задължителни пенсионни фондове, управлявани от частни управляващи дружества, съгласно правните изисквания или индивидуален избор. Задълженията за превеждане на вноски по плановете с дефинирани вноски се признават като разходи, когато свързаните услуги се предоставят.

12. Нови стандарти и разяснения

(i) Нови и изменени стандарти приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2019 г.

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

12. Нови стандарти и разяснения, продължение

МСФО 16 „Лизинг“ (издаден на 13 януари 2016 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъци върху доходите“ (издаден на 7 юни 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – Изменения на МСС 28 (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2015-2017 г., изменения в МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23 (издадени на 12 декември 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Изменение, съкращаване или уреждане на плана – Изменения на МСС 19 (издаден на 7 февруари 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Дружеството промени счетоводната си политика след приемането на МСФО 16.

Въздействието на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството

Дружеството реши да приложи опростен преходен подход от 1 януари 2019 г. като няма да преизчислява сравнителните данни за предходния период. Всички активи с право на ползване са оценени по стойността на пасива по лизинга, коригиран с размера на всички предплатени или начислени плащания, свързани с него, признати в баланса към 1 януари 2019 г. Това означава, че данните за 2018 г. и 2019 г. не са съпоставими, тъй като са изготвени въз основа на различни счетоводни политики, описани в приложенията. Приемането на МСФО 16 не оказва ефект върху собствения капитал (неразпределена печалба) към 1 януари 2019 г. и към 31 декември 2019г., поради факта, че Дружеството не е признало активи с право на ползване. (виж Д. Счетоводни преценки)

Всички останали промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущите или бъдещите периоди.

(ii) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети от Дружеството

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2019 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Определение за същественост - Изменения на МСС 1 и МСС 8 (издадени на 31 октомври 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Реформа на референтните лихвени проценти – Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (издадени на 26 септември 2019 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Г. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

12. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени, продължение

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обозримо бъдеще.

(iii) Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Определение за бизнес – Изменения на МСФО 3 (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.)

Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“: Класификация на краткосрочни и дългосрочни задължения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.)

13. Сравнителна информация

Където е необходимо, сравнителната информация се рекласифицира, така че да е в съответствие с промените, настъпили през текущата година.

Д. Управление на финансовия риск

Дейността на дружеството го излага на множество финансови рискове, включващи валутен риск, ликвиден, кредитен риск, пазарен риск и лихвен риск. Ръководството фокусира вниманието си върху непредвидимостта на финансовите пазари и се старее да минимизира негативното им влияние върху резултата от инвестициите на дружеството. Управлението на риска се извършва от Управителите. Ръководството дава принципните насоки на общото управление на риска, както и политиките по отношение на специфични сфери като валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск, инвестиционна политика. Основната цел на управлението на финансовия риск е да се установят границите на риска и да се осигури запазването на риска в тези граници. Управлението на оперативния и законодателния риск цели осигуряване на подходящото функциониране на вътрешнофирмените политики и процедури и минимизиране на тези рискове.

Дружеството притежава финансови активи, като парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

1. Валутен риск

Валутният риск е рискът, произтичащ от колебанието на стойността на финансовите инструменти, вследствие на промени във валутните курсове. Дружеството е изложено на валутен риск в резултат на колебанията на валутните курсове на основните валути на финансовите позиции и паричните потоци. Дружеството извършва покупки, продажби, получаване на заеми в

чуждестранна валута - евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1,95583 BGN/EUR, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален.

Д. Управление на финансовия риск, продължение**2. Ликвиден риск**

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от несъответствието между сročната структура на активите и задълженията. Този риск се управлява от ръководството на дружеството. Към 31.12.2019 г. дружеството не счита, че е изложено на значителен ликвиден риск. Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез финансиране от свързани лица.

Към 31 декември падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е следната:

31.12.2019	До 3 месеца	От 3 до 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
Търговски и други задължения	11	-	137		148
Данъчни задължения	20	-	-	-	20
Натрупвания и приходи за бъдещи периоди	-	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	91	337	1 462	4 944	6 834
Общо	122	337	1 599	4 944	7 002

31.12.2018	До 3 месеца	От 3 до 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
Търговски и други задължения	12	-	114		126
Данъчни задължения	13	-	-	-	13
Натрупвания и приходи за бъдещи периоди	-	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	207	597	3 266	7 385	11 445
Общо	232	597	3 380	7 385	11 594

3. Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, който произтича от евентуалната невъзможност на длъжниците на дружеството да покрият задълженията си към него, когато са дължими.

Максималната изложеност на кредитен риск на дружеството като цяло е отразена в балансовата стойност на финансовите активи. Влиянието от евентуално нетиране на активи и задължения за намаляване на кредитната изложеност е незначително.

4. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти поради характера на отпуснатия му кредит. По отношение на евентуални краткосрочни и дългосрочни финансови пасиви с променлив лихвен процент, политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

Д. Управление на финансовия риск, продължение

5. Операционен риск

Операционен риск е рискът от преки или непреки загуби в следствие на различни причини свързани с процесите в Дружеството, персонала, информационните технологии и инфраструктурата, както и в следствие на външни фактори, различни от пазарен и ликвиден риск, като например рисковете възникващи от правните и регулаторни изисквания и общоприети стандарти за корпоративно поведение. Операционните рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да управлява операционния риск, така че да постигне баланс между избягването на финансови загуби и репутационен риск на Дружеството и ефективното управление на разходите.

Е. Бележки към финансовите отчети

1. Дълготрайни активи

2019	Инвестиционни имоти			Стопански инвентар	Общо
	Земя	Сгради	Съоръжения		
Отчетна стойност:					
в началото на периода	2 335	10 442	2 073	98	14 948
на постъпилите през периода	-	-	-	1	1
на излезлите през периода	(846)	(3 075)	(304)	-	(4 225)
в края на периода	1 489	7 367	1 769	99	10 724
Амортизация:					
в началото на периода	-	2 175	1 142	66	3 383
начислена през периода	-	229	132	8	369
отписана през периода	-	(685)	(179)	-	(864)
в края на периода	-	1 719	1 095	74	2 888
Балансова стойност в края на периода	1 489	5 648	674	25	7 836

2018	Инвестиционни имоти			Стопански инвентар	Общо
	Земя	Сгради	Съоръжения		
Отчетна стойност:					
в началото на периода	2 335	10 442	2 070	98	14 945
на постъпилите през периода	-	-	3	-	3
на излезлите през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	2 335	10 442	2 073	98	14 948
Амортизация:					
в началото на периода	-	1 914	1 000	56	2 970
начислена през периода	-	261	142	10	413
отписана през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	-	2 175	1 142	66	3 383
Балансова стойност в края на периода	2 335	8 267	931	32	11 565

2. Вземания

	2019	2018
Клиенти	13	21
Вземания свързани лица	18	11
Данъци за възстановяване	-	-
Общо	31	32

3. Парични средства и парични еквиваленти

	2019	2018
Парични наличности по банкови сметки		
в лева	392	404
във валута	2	1
Краткосрочен депозит	-	-
	394	405
Парични наличности по каса	-	1
Общо	394	406

4. Капитал

Дружеството е с капитал 5,000 /пет хиляди/ лева.
Единствения съдружник е ГРАВЕ Имо Холдинг АД

Е. Бележки към финансовите отчети
5. Лихвоносни заеми и привлечени средства

Към 31.12.2019

	Номинален лихвен процент	Падеж	Главница	Лихва	Общо
Грацер Векселзайтиге Фирзихерунг Акциенгезелшафт	0,187%	2033 г.	4 893	1 877	6 770

Към 31.12.2018

	Номинален лихвен процент	Падеж	Главница	Лихва	Общо
Грацер Векселзайтиге Фирзихерунг Акциенгезелшафт	0,229%	2033 г.	9 506	1 877	11 383

Към 31.12.2019 целият отпуснат заем в размер на 10 000 хил. евро е усаоен. Договорената декурсивна лихва в размер на 5% е променена и от 01.01.2010 възлиза на 3,5%. Заемът се олихвява с 3,5% до 31.01.2011, когато се извърши капитализация на лихвите и от този момент за лихвен процент се взема 6-месечен Euribor плюс 0,5 пункта на година.

6. Търговски и други задължения

	2019	2018
Търговски задължения и задължения към персонала	14	12
Задължения към свързани лица	64	64
Задължения по аванси	137	114
Задължения по получени заеми	-	8
Данъчни задължения	17	13
Общо	232	211

7. Приходи

	2019	2018
приходи от наем	784	605
оперативни разходи, начислени на наемателите	373	278
Общо	1 157	883

8. Разходи, свързани с инвестиционния имот

	2019	2018
оперативни разходи, начислени на наемателите	373	278
други разходи	24	165
Общо	397	443

9. Други разходи

	2019	2018
адвокатски и брокерски разходи	12	32
разходи за реклама	-	2
Разходи за персонал	13	16
други разходи	5	3
Общо	30	53

10. Други приходи

	2019	2018
Приходи от продажба на дълготрайни активи	575	-
Общо	575	-

Е. Бележки към финансовите отчети

11. Финансови разходи

	2019	2018
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
- заеми от свързани лица	23	26
такси и комисионни, свързани с финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и невяклучени при прилагане на метода на ефективния лихвен процент:	-	-
Банкови такси	3	1
Общо	26	27

12. Сделки със свързани лица през годината

За свързани лица се считат лица, едното от които има възможност да контролира другото лице или да упражнява значително влияние върху вземането на финансови или оперативни решения от другото лице. Дружеството се контролира от Граве Имо Холдинг АД (регистрирано в Австрия), което е едноличен собственик. Дружеството Грацер Векселзайтиге Ферзихерунг АГ, което е компанията - майка на едноличния собственик, също се класифицира като свързано лице. Дружеството Граве България Животозастраховане ЕАД, което е дъщерно дружество на Грацер Векселзайтиге Ферзихерунг АГ, също се класифицира като свързано лице. През годината са осъществени няколко сделки със свързани лица. Тези сделки са осъществени на комерсиална основа и по пазарни цени. Размерът на задълженията по сделки със свързани лица към края на годината, както и свързаните с тези сделки приходи и разходи през годината са както следва:

	2019		2018	
	Компания - майка	Друго свързано	Компания - майка	Друго свързано
Задължения към свързани дружества				
Дългосрочен заем		6 770		11 390
Задължения по депозити и технически услуги		64		64
Общо	-	6 834	-	11 454
Вземания от свързани дружества		18		11
Разходи по сделки със свързани лица				
Разходи за лихви по заеми	-	(23)	-	(26)
Разходи за застраховка на сградата	-	(6)	-	(6)
Общо	-	(29)	-	(32)
Приходи по сделки със свързани лица				
Приходи от наеми	-	180	-	121
Приходи от поддръжка	-	140	-	91
Общо	-	320	-	212
Продажба на недвижим имот		3 937		-

13. Лизинги

Лизинг като наемодател

Дружеството отдава под наем офиси в своя инвестиционен имот. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменени лизинги са, както следва:

В хиляди лева	2019	2018
По-малко от една година	124	626
Между една и пет години	2 460	1 340
Повече от пет години	0	0
	2 584	1 966

През 2019 година 784 хил. лева са били признати като приходи от наеми в печалби и загуби (2018: 605 хил. лева).

14. Събития след отчетната дата

Няма съществени събития след отчетната дата, които да изискват корекции или оповестяване във финансовите отчети към 31.12.2019г.

15. Условни задължения

Към 31.12.2019г. дружеството няма условни задължения, които да изискват допълнително оповестяване.