## *1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА*

Групата Юнион Пропърти (Групата) включва: Юнион Пропърти ЕАД (дружество-майка) и неговите две дъщерни дружества (31.12.2018 г.: три дъщерни дружества). Групата Юнион Пропърти е създадена през месец май 2006 г.

### *1.1. Дружество-майка*

Дружеството-майка Юнион Пропърти ЕАД е със седалище и адрес на управление гр.София, район Красно село, бул.Ген.Тотлебен № 30-32, ет.7, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175189377.

Последните изменения в Устава на Юнион Пропърти ЕАД са вписани в регистъра на търговските дружества на 15.11.2016 г., а промените в органите за управление са вписани в Търговския регистър на 23.04.2018 г.

### *1.2. Собственост и управление на дружеството-майка*

Едноличен собственик на капитала на Юнион Пропърти ЕАД е Юнион-Груп АД.

Юнион Пропърти ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите (СД) от четирима членове:

Р и Ко АД, представлявано от Георги Иванов Радев
Емил Иванов Иванов
Младен Митков Митев
Тодор Трифонов Александров

Дружеството-майка се представлява и управлява от изпълнителния директор Младен Митков Митев.

Юнион Пропърти ЕАД няма разкрити клонове и представителства.

Дъщерните дружества от Групата са акционерни дружества и дружества с ограничена отговорност, всички с местонахождение Р.България.

Групата Юнион Пропърти е част от икономическата група Юнион Груп. Юнион-Груп АД е дружество-майка на Юнион Пропърти ЕАД, поради което консолидираният годишен финансов

отчет на Групата Юнион Пропърти се включва в консолидирания финансов отчет на Юнион-Груп АД. Юнион-Груп АД е със седалище и адрес на управление гр.София, район Красно село, бул.Ген.Тотлебен № 30-32 и е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175345958.

### *1.3. Структура на Групата*

Към 31.12.2019 г. Групата включва Юнион Пропърти ЕАД и две дъщерни дружества в страната (31.12.2018 г.: три дъщерни дружества). През 2019 г. дъщерното дружество Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД е влято в Юнион Пропърти ЕАД, а през 2018 г. дъщерното дружество Юнион Пропърти Логистик ЕООД е влято в Юнион Пропърти ЕАД.

Към 31 декември Юнион Пропърти ЕАД притежава контролно участие в дъщерни дружества, както следва:

| Дъщерно дружество | Местонахождение по регистрация (седалище) | Дата на включване в Групата | 31.12.2019 г. Сума на участието в регистрирания капитал BGN '000 | % | 31.12.2018 г. Сума на участието в регистрирания капитал BGN '000 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Юнион Пропърти Трейд ЕООД | гр.София | 01.04.2011 | 9,100 | 100% | 9,100 | 100% |
| Юнион Пропърти Дивелопмент ЕООД – влято | гр.София | 16.04.2007 | - | - | 365 | 100% |
| Юнион билд АД (без дейност) | гр.София | 15.05.2006 | 300 | 75% | 300 | 75% |
| **Общо контролно участие** | | | **9,400** | | **9,765** | |

Контролното участие на Юнион Пропърти ЕАД в капитала на дъщерните дружества е формирано чрез учредяване.

### *Съвместно контролирани (смесени) дружества за Групата*

Съвместно контролирано дружество за Групата през 2019 г. и 2018 г. е Юнион ленд ООД, със седалище гр.София. Юнион Пропърти ЕАД притежава 50% от капитала на това дружество.

***Промени в структурата на групата Юнион Пропърти през 2019г. и 2018г.***

През 2019 г. дъщерното дружество Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД е влято в Юнион Пропърти ЕАД, едноличен собственик на капитала.

През 2018 г. е увеличен основният капитал на съвместно контролираното дружество Юнион Ленд ООД с общо 7 х.лв., внесени пропорционално на притежания дял от съдружниците.

През м.юни 2018 г. дъщерното дружество Юнион Пропърти Логистик ЕООД е влято в Юнион Пропърти ЕАД, едноличен собственик на капитала.

***1.4. Предмет на дейност***

Предметът на дейност на компанията-майка Юнион Пропърти ЕАД включва следните видове операции и сделки:

- отдаване под наем на недвижима собственост;
- покупка и последваща продажба на недвижими имоти;
- инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия;
- краткосрочно и дългосрочно финансиране на оперативната и инвестиционната дейност на дъщерните и смесени дружества.

Дейностите на дружествата от Групата са следните:

- Юнион Пропърти Трейд ЕООД – покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба. Дружеството притежава и отдава под наем недвижим имот (търговска и офис сграда), находящ се в гр. Варна;

- Юнион Пропърти Дивелопмент ЕООД – покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба. Дружеството не осъществява активна стопанска дейност. В състава на неговите активи е включен недвижим имот (апартамент), предназначен за продажба. През м. октомври 2018 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на апартамента, а през април 2019 г. е сключена окончателната сделка. Поради липсата на подходящи нови инвестиционни проекти е влято на 19.07.2019 г. в Юнион Пропърти ЕАД (едноличен собственик);

- Юнион билд АД - дружеството не осъществява дейност и няма активи.

- Юнион Пропърти Логистик ЕООД – Дружеството е учредено през септември 2016 г. с цел реализиране на инвестиционна сделка, която не е осъществена, не е извършвало дейност оттогава и няма активи. През м.юни 2018 г. дружеството е влято в Юнион Пропърти ЕАД.

Предметът на дейност на съвместно контролираното дружество Юнион ленд ООД е закупуване на застроени и незастроени недвижими имоти с цел застрояване, ремонтиране или продажба, както и отдаване под наем. Дружеството притежава незастроена земя (УПИ) в гр. София,

р-н Младост, местност „Цариградско шосе 7-11 км" държана с инвестиционна цел – при подобряване на пазара на сделки с недвижими имоти ще се търси неговата реализация чрез продажба или чрез собствена реализация на инвестиционен проект по изграждане на индустриални сгради и последващата им продажба или отдаване под наем. От учредяването си дружеството не е осъществявало активна стопанска дейност, освен някои предприети действия по: изготвяне на проект за ПУП и Работен устройствен план за притежаваната земя и проучване на инвестиционни проекти за недвижими имоти, които да бъдат евентуално реализирани върху притежавания имот.

Предметът на дейност на дружествата от Групата през 2019 г. е запазен спрямо предходната година.

Към 31.12.2019 г. средносписъчният брой на персонала в Групата е 25 служители (31.12.2018 г. - 21 служители ). В съвместно контролираното дружество Юнион ленд ООД няма назначен персонал по трудови договори.

### *1.5. Основни показатели на стопанската среда*

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружествата от Групата, за периода 2017 – 2019 г. са представени в следващата таблица:

| Показател | **2017** | **2018** | **2019** |
|---|---|---|---|
| БВП в млн. лева | 102,308 | 109,695 | 118,669* |
| Реален растеж на БВП | 3.5% | 3.1% | 3.4% |
| Инфлация в края на годината (ХИПЦ) | 1.8% | 2.3% | 3.1% |
| Среден валутен курс на щатския долар за годината | 1.73 | 1.66 | 1.75 |
| Валутен курс на щатския долар в края на годината | 1.63081 | 1.70815 | 1.74099 |
| Основен лихвен процент в края на годината | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Безработица (в края на годината) | 7.1% | 6.1% | 5.9% |

** Прогноза на БНБ за.2019 г., източник: БНБ*

## *2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА*

### *2.1.База за изготвяне на консолидирания финансов отчет*

Консолидираният финансов отчет на Група Юнион Пропърти е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството в сила от 01.01.2016 г. и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.), с ПМС 394/2015 г. (ДВ 3/12.01.2016 г.) и ПМС № 27/2019 г. (ДВ

15/19.2.2019 г.).

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

За текущата финансова година Групата е приела за прилагане промените в НСС, по-специално промените в СС 17 Лизинг в частта относно счетоводното отчитане на договорите за експлоатационен (оперативен) лизинг. Промяната в СС 17 Лизинг е свързана основно с отчитането на „стимули при експлоатационен лизинг" (нова дефиниция), признаването на приходи/разходи по оперативния лизинг обичайно на линейна база за целия срок на договора, вкл. ако постъпленията са на друга база.

От промените в СС 17 Лизинг са настъпили промени в счетоводната политика на Групата относно отчитането на договорите за оперативен лизинг, които съгласно изискванията на СС 8 са отчетени ретроспективно. Направена е промяна в начина на признаването на приходи от оперативен лизинг - на линейна база за целия срок на договора, вкл. когато постъпленията са договорени на друга база. Това е довело до промяна в отчитането на приходите от клиенти. Промяната в счетоводната политика е довела до корекция на стойността на неразпределените печалби на Групата с корекция на приходите, данъците и респективно на търговските вземания (Приложение №3).

На база на определени в Закона за счетоводството критерии групата се класифицира в категорията малки групи. За малките групи предприятия е предвидена възможност да не съставят консолидиран финансов отчет, освен ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес. Ръководството на групата е взело решение да не се възползва от предоставената възможност за неизготвяне на консолидиран финансов отчет.

Дружествата от Групата водят своите счетоводни регистри в български лева (BGN). Групата изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния консолидиран финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго.

Настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен на база принципа на историческата цена. Активите и пасивите на придобитите дъщерни дружества при бизнескомбинации, които не представляват преструктуриране на Групата, се оценяват към датата на придобиване по справедлива стойност, която се приема за тяхна историческа цена на придобиване за целите на изготвяне на консолидирания отчет.

***Несигурност на счетоводните приблизителни оценки***

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

### *2.2. Дефиниции*

***Дружество-майка*** – това е дружеството (юридическо лице), което упражнява контрол спрямо едно или повече дъщерни предприятия. Контролът е властта над финансовата и оперативната политика на друго предприятие (контролирано), произтичаща от упражняване на правата, свързани с:

- притежанието на повече от 50% от акциите/дяловете от капитала на това предприятие;
- назначаване или освобождаване на мнозинството от членовете на управителните/надзорните органи на предприятието;
- контрол по силата на договор с другите акционери/съдружници на предприятието;
- наличие на правомощия да упражнява или действително да упражнява доминиращо влияние или контрол върху предприятието;
- предприятието-майка и дъщерното предприятие се управляват общо от предприятието майка.

Дружеството-майка е Юнион Пропърти ЕАД (Приложение № 1.1).

***Дъщерни дружества*** – юридически лица, контролирани от друго юридическо лице (предприятие-майка), вкл. дружествата, в които контролът е косвен чрез друго дружество от Групата. Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. (Приложение № 1.3).

***Група предприятия*** – предприятието-майка и всички негови дъщерни предприятия.

***Малцинствено участие*** – делът от печалбата или загубата и от нетните активи на дъщерно

предприятие, отнасящ се до тази част от собствения капитал на дъщерното предприятие, която се притежава от предприятия или лица извън групата.

***Съвместно контролирани дружества (смесени дружества)*** – дружества, в които дружеството-майка притежава договорен съвместен контрол върху тяхната дейност. Съвместният контрол представлява договорно споделяне на контрола върху дадена стопанска дейност/единица. Той се определя от установеното изискване за вземането на стратегически финансови и оперативни решения, свързани със стопанската дейност и развитието на съвместното дружество, да става със задължителното единодушно съгласие на контролиращите съдружници.

Контролиращ съдружник в смесено дружество е страната (дружеството), която участва в съвместното дружество и споделя съвместния контрол върху последното.

Съвместно контролирано дружество за Групата, в което Юнион Пропърти ЕАД притежава 50% от капитала е Юнион ленд ООД (от датата на придобиване 26.09.2008 г.).

### *2.3. Принципи на консолидацията*

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка Юнион Пропърти ЕАД, на неговите дъщерни и съвместно контролирани дружества, като всички отчети са изготвени към 31 декември, която дата е заключителната дата на финансовата година на Групата.

Финансовите отчети на дружеството-майка и на дъщерните дружества за целите на консолидацията са съставени за периода от 1 януари до 31 декември на 2019 г., респ. на 2018 г.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на дъщерните дружества са консолидирани на база на метода "пълна консолидация", обединяване ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу неговия дял в собствения капитал на всяко дъщерно дружество към датата на придобиване/учредяване. Вътрешно-груповите сделки, разчети и парични потоци са елиминирани, вкл. нереализираната вътрешно-групова печалба или загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

Дяловете на акционерите/съдружниците-трети лица, извън акционерите на дружеството-майка, са посочени отделно в консолидирания счетоводен баланс, консолидирания отчет за приходите и разходите и консолидирания отчет за собствения капитал като малцинствено участие. Малцинственото участие съдържа сумата на дела на акционерите/съдружниците-трети лица в собствения капитал на съответните дъщерни дружества към датата на консолидацията за първи път и делът им в сумата на изменението в собствения капитал от първата консолидация до датата на баланса.

При придобиване на дъщерно дружество или друга форма на комбиниране към Групата, дъщерно дружество се консолидира от датата на придобиване, като неговите активи и пасиви се включват за първи път по стойностите, определени във встъпителния баланс към тази дата.

При придобиване на дъщерно дружество от Групата се използва методът на покупко-

продажба. Цената на придобиване включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и инструментите на собствен капитал, емитирани от придобиващото дружество, в замяна на получаване на контрола над придобиваното дружество, плюс всички разходи пряко отнасящи се към придобиването.

Всички разграничими придобити активи и поети пасиви в бизнескомбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяка разлика между първоначалната стойност на придобиването и дела на дружеството-майка в справедливата стойност на разграничимите нетни активи на дъщерното дружество към датата на придобиването, се признава и отчита като положителна или отрицателна репутация. Положителната репутация се амортизира на систематична база по време на полезния й живот. Отрицателната репутация се представя в актива на консолидирания баланс като отрицателна търговска репутация, намалена с начислената й амортизация. Доколкото всички дъщерни дружества участващи в групата към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. са придобити чрез учредяване, Групата не отчита репутация в консолидирания си баланс. При бизнескомбинации, в които участват дружества под общ контрол и по същество са операции по преструктуриране, към датата на съответната бизнескомбинация се прилага методът "обединяване на интересите", използват се балансовите стойности на активите и пасивите от индивидуалните отчети на съответните дружества и не се признава репутация. Всяка разлика между цената на придобиване и сумата на нетните активи към датата на бизнескомбинацията по преструктуриране се отразява директно в собствения капитал към неразпределени печалби от минали години. Разходите, направени във връзка с бизнескомбинацията, се признават като текущи разходи за периода.

При увеличаване на дела на дружеството-майка в капитала на дъщерно дружество, разликата между цената на придобиване и балансовата стойност на придобитите нетни активи от дъщерното дружество се отразява директно в собствения капитал към неразпределени (натрупани) печалби за Групата и като изменение на дела на собствениците с неконтролно (малцинствено) участие.

При намаляване на дела на дружеството-майка в капитала на дъщерно дружество, без това да води до загуба на контрол, разликата между цената на продажбата и балансовата стойност на нетни активи от дъщерното дружество към датата на промяната се отразява директно в собствения капитал към неразпределени (натрупани) печалби за Групата и като изменение на дела на собствениците с неконтролно (малцинствено) участие.

В НСС няма изрични разпоредби за отчитане на сделките, при които се намалява делът на дружеството-майка в капитала на дъщерно дружество, без това да води до загуба на контрол. Ръководството на Групата счита, че прилаганата и оповестена по-горе счетоводна политика за отчитане и представяне на резултатите от този вид сделки, отразява в най-добра степен същността на осъществените сделки и ефекта от тях върху финансовите резултати за Групата.

При продажба или друга форма на загуба на контрол върху дъщерно дружество:

- отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност в консолидирания баланс към датата на загубата на контрол;
- отписва се малцинственото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания баланс към датата на загубата на контрол;
- признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- рекласифицират се към печалби или загуби, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните НСС, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;
- признава се всяка резултатна разлика като "печалба или загуба" от освобождаване на дъщерно дружество в консолидирания отчет за приходи и разходи, принадлежаща на дружеството-майка. Печалбата или загубата се представят в консолидирания отчет за приходи и разходи към "финансови приходи" или "финансови разходи".

Финансовият отчет на съвместно контролираното дружество Юнион ленд ООД за целите на консолидацията е съставен за периода от 1 януари до 31 декември 2019 г., респ. 1 януари до 31 декември 2018 г. Финансовите отчети на съвместно контролираното дружество са включени в консолидирания финансов отчет по метода на "пропорционалната консолидация" чрез обединяване ред по ред на дела на дружеството-майка (50%) във всеки отделен актив, пасив, приход или разход на съвместно контролираните дружества със сходни позиции от консолидирания финансов отчет. Групата признава само приспадащата се част от отчетените печалби и загуби от сделки по продажба на активи от Групата на съвместното дружество, която част се отнася за другите инвеститори и контролиращи съдружници. Същевременно се елиминират всички вътрешно-групови операции и разчети със съвместното дружество, вкл. нереализираната вътрешно-групова печалба или загуба от покупки на активи на съвместното дружество от Групата до тяхната препродажба на трети независими лица, като включително се проверява за обезценка в случаите на загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

При продажба или друга форма на загуба на контрол върху съвместно контролирано дружество:

- отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на смесеното дружество по балансова стойност в консолидирания баланс към датата на загубата на контрол;
- признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- рекласифицират се към печалби или загуби, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи

нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните НСС, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;

- признава се всяка резултатна разлика като "печалба или загуба" от освобождаване на смесеното дружество в консолидирания отчет за приходи и разходи, принадлежаща на дружеството-майка. Печалбата или загубата се представят в консолидирания отчет за приходи и разходи към "финансови приходи" или "финансови разходи".

### *2.4. Сравнителни данни*

Групата представя сравнителна информация в този консолидиран финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2018 финансова година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година. Сравнителната информация за 2018 г. е била преизчислена при приемането на новите изисквания на СС 17 Лизинг в частта относно счетоводното отчитане на договорите за експлоатационен (оперативен) лизинг в съответствие с изискванията на препоръчителния подход на СС 8 „Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика". Съгласно този подход промяната се прилага ретроспективно (Приложение № 3).

### *2.5. Отчетна валута и признаване на курсови разлики*

Отчетната валута на представяне на консолидирания финансов отчет на Групата е българският лев. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото (като официална валута на Европейския съюз) в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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

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

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

### *2.6. Приходи*

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

При предоставянето на услуги приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването й. Приходите от наем по договорите за експлоатационен лизинг се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

При продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача.

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

Финансовите приходи се включват в отчета за приходи и разходи, когато възникнат и се състоят от приходи от лихви по заеми. Приходите от лихви по заеми се признават пропорционално на времевия период на лихвоносния актив на база метода на ефективната лихва.

### *2.7. Разходи*

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

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

Финансовите разходи се включват в отчета за приходи и разходи когато възникнат и се състоят от разходи за обезценки на финансови активи.

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

### *2.8. Дълготрайни материални активи*

Дълготрайните материални активи са представени в консолидирания баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Земята не се амортизира.

***Първоначална оценка***

При първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др. подобни разходи.

Дълготрайните материални активи на придобитите дъщерни дружества се оценяват по справедлива стойност към датата на сделката, която се приема за цена на придобиване за целите на

консолидацията. При операции на преструктуриране се прилага историческата цена на придобиване и балансовата стойност на всеки обект от дълготрайните активи от индивидуалните финансови отчети на съответното дъщерно дружество.

Групата е определила стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

***Последващи разходи***

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода и/или промяна на функционалното предназначение на актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив, компонент на общия актив, който е бил обект на ремонт и реконструкция.

Разходите за текущ ремонт и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

***Методи на амортизация***

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

- транспортни средства – 4 г.

Определеният полезен живот на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

***Обезценка на дълготрайни материални активи***

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

***Печалби и загуби от продажба***

Дълготрайните материални активи се отписват от консолидирания баланс, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "дълготрайните материални активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват в консолидирания отчет за приходи и разходи към "други приходи", а балансовата стойност - към "балансова стойност на продадени дълготрайни материални и нематериални активи" (част от другите разходи).

### *2.9. Инвестиционни имоти*

Групата третира като инвестиционни имоти, притежавани от нея недвижими имоти, които представляват:

- земи, притежавани с цел дългосрочно увеличаване стойността на капитала и/или върху които са изградени сгради, отдавани под наем (оперативен лизинг);
- земи, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване;
- сгради и части от сгради, отдавани под наем (един или повече оперативни лизинги) и държани за увеличаване на стойността на капитала;
- прилежащите към сградите трайно прикрепени съоръжения и оборудване;
- прилежащото към сградите за отдаване под наем специално закупено за целта офис-оборудване (компютърна техника, офис-обзавеждане).

Когато инвестиционният имот включва част, която се използва в дейността, и част, която е предназначена за отдаване под наем, се извършва преценка дали тези части могат да се отчитат отделно и ако съществува такава възможност, същите се класифицират поотделно.

Инвестиционните имоти са представени в консолидирания баланс по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

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

Инвестиционните имоти на придобитите дъщерни дружества се оценяват по справедлива стойност към датата на сделката, която се приема за цена на придобиване за целите на консолидацията.

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

Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане и разработване, се отчитат в групата на дълготрайните материални активи, а след приключване на изграждането се прехвърлят към групата на инвестиционните имоти.

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

Полезният живот по компоненти на инвестиционните имоти е както следва:

- сгради и трайно прикрепени съоръжения – 25-50 г.
- компютърно оборудване и периферни устройства – 2 г.
- стопански инвентар и обзавеждане – 7 г.

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

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

### *2.10. Материални запаси*

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойност), както следва:

• стоки – покупната цена, вносни мита и такси, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на стоките в готов за тяхното използване вид. Към 31.12.2019 г. Групата не притежава стоки (към 31.12.2018 г.: апартамент, придобит с цел бъдеща продажба).

При продажбата на материалните запаси се използва методът на конкретно определената себестойност, изчислена на база продаваема площ (кв. м.).

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация. Тя е определена на база на пазарните цени на сходни активи.

### *2.11. Търговски и други вземания. Предоставени заеми*

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

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

Обезценка на търговски и други вземания и предоставени заеми се формира, когато са налице обективни доказателства, че Групата няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в консолидирания отчет за приходите и разходите към разходи към "разходи за обезценка на финансови активи". В случаите на последващо възстановяване на обезценка, то се посочва като „други приходи" за сметка на намаление на коректива.

Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо.

### *2.12. Парични средства*

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

Всички срочни депозити, с оригинален срок над 3 месеца (направени с инвестиционна цел), се представят на лицевата страна на баланса по отделна балансова позиция "банкови депозити" и не се включват в наличностите от парични средства и еквиваленти в консолидирания отчет за паричните потоци.

За целите на изготвянето на консолидирания отчет за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици (парични потоци, свързани с търговски контрагенти) се представят брутно, с включен ДДС (20%).
- платеният ДДС за придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти се включва в основна (оперативна) дейност като плащания към доставчици, а при продажба на такива активи - като постъпления от клиенти, доколкото той участва и се

възстановява заедно и в оперативните потоци на Групата за съответния период (месец);

- постъпленията от лихви по предоставени заеми, банкови депозити и други лихвоносни сделки, се третират като парични потоци от основна (оперативна) дейност поради статута на дружеството като компания-майка и спецификата на неговата основна дейност.

### *2.13. Задължения към доставчици и други задължения*

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

### *2.14. Експлоатационен (оперативен) лизинг*

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като експлоатационен (оперативен) лизинг.

Стимули при експлоатационен (оперативен) лизинг са плащания, извършени от наемодателя към наемателя, които са свързани с лизинговия договор, или са възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване, периоди от лизинговия договор, освободени от наем и др., договорени отделно от минималните лизингови плащания по договора. Дружествата от Групата обичайно нямат практика да предоставя такива стимули на своите наематели и нямат предоставени от своите наемодатели такива стимули.

Приходите и разходите от наем по договори за експлоатационен лизинг се признават в консолидирания отчет за приходи и разходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато плащанията не се извършват на тази база.

*Лизингодател*

Отдаденият под оперативен лизинг актив продължава да се отчита в счетоводния баланс като инвестиционен имот и да се амортизира за срока на полезния му живот.

Приходите свързани с други услуги (основно такса обслужване, включваща поддръжка на общи части, охрана, почистване и др.) се признават текущо, когато са предоставени и на база условията в договорите с клиентите. Приходите се признават едновременно с извършените за тях разходи.

Извършените първоначално преки разходи от наемодателя във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

*Лизингополучател*

Разходите, извършени от наемателя във връзка с подготовката и сключването на лизинговия договор се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

Разходите, които са свързани с допълнителни плащания (напр. ремонти, застраховки, поддръжка и др.), и разходите, свързани със съществувал по-рано лизинг (по прекратяване, преместване и др.), вкл. разходите, които ефективно са възстановени чрез споразумение за стимули, се отчитат в съответствие със стандартите, приложими към тези разходи. Разходите за подобрения на наети активи се капитализират и отчитат като дълготрайни активи и се амортизират обичайно за срока на лизинговия договор.

### *2.15. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство*

Трудовите отношения с работниците и служителите на дружествата от Групата, в качеството им на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

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

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружествата в Групата в качеството им на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с определени (дефинирани) вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружествата от Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

***Краткосрочни доходи***

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

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

***Планове с определени (дефинирани) доходи***

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

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

***Доходи при напускане***

Съгласно местните разпоредби на трудовото и осигурително законодателство в България, дружествата от Групата като работодатели имат задължение да изплатят при прекратяване на трудовия договор преди пенсиониране определени видове обезщетения.

Групата признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база публично анонсиран план, вкл.за преструктуриране, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане.

Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.

### *2.16. Акционерен капитал и резерви*

Дружеството-майка Юнион Пропърти ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен минимален размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на Дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството-майка отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството-майка е длъжно да формира и „фонд Резервен" (законов резерв), като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

### *2.17. Данъци върху печалбата*

*Текущите данъци* върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Кумулативната данъчна ставка за 2019 г. е 10 % (2018 г. –10 %).

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

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

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

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

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2019 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2018 г.: 10%).

Доколкото не съществува законово основание за нетно уреждане на данъчни задължения или за едновременно възстановяване на активи или уреждане на пасиви по отсрочени данъци между дружествата от Групата, в консолидирания финансов отчет отсрочените нетни данъчни активи на дружествата от Групата не се приспадат с нетните отсрочени данъчни пасиви на останалите дружества от Групата.

### *3. ЕФЕКТИ ОТ ПРОМЯНА НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА*

3.1. Равнение на собствения капитал на 01.01.2018 г. в следствие на промени в СС 17 Лизинг

*Следните компоненти на активите, пасивите и собствения капитал са били коригирани на 01.01.2018 г.:*

| | **бележки** | **01.01. 2018 хил. лв.** | **Ефект от промени в СС 17** | **01.01. 2018 хил. лв.** |
|---|---|---|---|---|
| Дълготрайни материални активи | | 45 | - | 45 |
| Дългосрочни инвестиции, в т.ч. | | 19,092 | - | 19,092 |
| *-инвестиционни имоти* | | *19,092* | - | *19,092* |
| Дългосрочни заеми на трети лица | | 1,076 | - | 1,076 |
| Отсрочени данъци | | 204 | - | 204 |
| Вземания от клиенти | | 43 | - | 43 |
| Вземания от доставчици | | 2 | - | 2 |
| Вземания по предоставени заеми на трети лица | | 44 | | 44 |
| Други вземания | 1 | 4 | 97 | 101 |
| Парични средства | | 331 | - | 331 |
| Разходи за бъдещи периоди | | 9 | - | 9 |
| **Общо активи** | | **20,850** | **97** | **20,947** |
| Основен капитал | | 16,213 | - | 16,213 |
| Законови резерви | | 1,621 | | 1,621 |
| Натрупани печалби | | 2,511 | 87 | 2,598 |
| Общо собствен капитал, отнасящ се към притежателите на собствения капитал на дружеството-майка | | 20,345 | 87 | 20,432 |
| Собствен капитал, непринадлежащ на групата (малцинствено участие) | | (2) | - | (2) |
| **Общо собствен капитал** | | **20,343** | **87** | **20,430** |
| **ПАСИВИ** | | | | |
| Задължения към доставчици | | 46 | - | 46 |
| Други задължения, в т.ч. | 2 | 309 | 10 | 319 |
| *-данъчни задължения* | | *309* | *10* | *319* |
| **Общо пасиви** | | **355** | **10** | **365** |
| **ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | | **20,850** | **97** | **20,947** |

***Бележки към равнението на собствения капитал към 01.01.2018 г.***

| | **хил. лв.** |
|---|---|
| 1. Други вземания по оперативен лизинг (корекция на приходите на база на линейно отчитане) | 97 |
| 2. Задължение за данък върху печалбата върху коригираните приходи | (10) |
| **Общо ефект върху натрупани печалби (загуби)** | **87** |
| **Общо ефект върху собствения капитал на 01.01.2018 г.** | **87** |

3.2. Равнение на собствения капитал на 31.12.2018 г. в следствие на промени в СС 17

*Следните компоненти на активите, пасивите и собствения капитал са били коригирани на 31.12.2018 г.:*

| | бележки | 31.12. 2018 хил. лв. | Ефект от промени в СС 17 | 31.12. 2018 хил. лв. |
|---|---|---|---|---|
| Дълготрайни материални активи | | 30 | - | 30 |
| Дългосрочни инвестиции, в т.ч. | | 18,094 | - | 18,094 |
| *-инвестиционни имоти* | | *18,094* | - | *18,094* |
| Активи по отсрочени данъци | | 176 | - | 176 |
| Материални запаси | | 334 | - | 334 |
| Вземания от клиенти | | 57 | - | 57 |
| Вземания по предоставени заеми на трети лица | | 1,080 | - | 1,080 |
| Други вземания | 1 | 4 | 111 | 115 |
| Парични средства | | 294 | - | 294 |
| Разходи за бъдещи периоди | | 8 | - | 8 |
| **Общо активи** | | **20,077** | **111** | **20,188** |
| Основен капитал | | 16,213 | - | 16,213 |
| Законови резерви | | 1,621 | | 1,621 |
| Натрупани печалби | | 1,251 | 87 | 1,338 |
| Нетна печалба за годината | | 391 | 13 | 404 |
| Общо собствен капитал, отнасящ се към притежателите на собствения капитал на дружеството-майка | | 19,476 | 100 | 19,576 |
| Собствен капитал, непринадлежащ на групата (малцинствено участие) | | (2) | - | (2) |
| **Общо собствен капитал** | | **19,474** | **100** | **19,574** |
| **ПАСИВИ** | | | | |
| Пасиви по отсрочени данъци | | 152 | - | 152 |
| Задължения към доставчици | | 58 | - | 58 |
| Други задължения, в т.ч. | 2 | 393 | 11 | 404 |
| *-данъчни задължения* | | *31* | *11* | *42* |
| **Общо пасиви** | | **603** | **11** | **614** |
| **ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | | **20,077** | **111** | **20,188** |

***Бележки към равнението на собствения капитал към 31.12.2018 г.***

| | хил. лв. |
|---|---|
| 1. Други вземания по оперативен лизинг (корекция на приходите на база на линейно отчитане) | 97 |
| 2. Задължение за данък върху печалбата върху коригираните приходи | (10) |
| **Общо ефект върху натрупани печалби (загуби)** | **87** |

| | |
|---|---|
| 1. Други вземания по оперативен лизинг (корекция на приходите за 2018 г. на база на линейно отчитане) | 14 |
| 2. Задължение за данък върху печалбата върху коригираните приходи | (1) |
| **Общо ефект върху нетна печалба за годината** | **13** |
| **Общо ефект върху собствения капитал на 31.12.2018 г.** | **100** |

3.3. Равнение на финансовия резултат, определен в отчета за приходи и разходи за 2018 г.

| | **бележки** | **2018 хил. лв.** | **Ефект от промени в СС 17** | **2018 хил. лв.** |
|---|---|---|---|---|
| Нетни приходи от продажби | | 2,297 | 14 | 2,311 |
| Други приходи | | 15 | - | 15 |
| Приходи от лихви и други финансови приходи | | 54 | - | 54 |
| Разходи за суровини, материали и външни услуги | | (761) | - | (761) |
| Разходи за персонала | | (453) | - | (453) |
| Разходи за амортизация и обезценка | | (708) | - | (708) |
| Други разходи | | (7) | - | (7) |
| **Счетоводна печалба** | 1 | **437** | **14** | **451** |
| Разходи за данък от печалбата | 2 | (46) | (1) | (47) |
| **Нетна печалба за годината** | | **391** | **13** | **404** |

***Бележки към равнението на финансовия резултат за 2018 г. в следствие на промени в СС 17***

| | **хил. лв.** |
|---|---|
| 1. Приходи от наем (корекция на приходите на база на линейно отчитане) | 14 |
| 2. Разход за данък върху печалбата | (1) |
| **Общо ефект върху финансовия резултат за 2018 г.** | **13** |

### *4. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ*

***Нетните приходи от продажби*** през 2019 г. са в размер на 2,670 х. лв. и представляват 2,337 х.лв. приходи от отдадени под наем (оперативен лизинг) инвестиционни имоти, такса управление и поддръжка и префактурирани режийни разходи на наемателите и 333 х.лв. приходи от продажба на стоки (апартамент) (2018 г.: 2,311 х.лв. наеми, такса управление и поддръжка и префактурирани режийни разходи на наемателите).

### *5. ДРУГИ ПРИХОДИ*

| | *2019 BGN '000* | *2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Други, в т.ч.: | | |
| - *получени неустойки по договори* | *21* | *6* |
| - *комисионни от застрахователи* | *4* | *5* |
| - *получени застрахователни обезщетения* | *-* | *2* |
| - *продажба на ДМА* | *-* | *1* |
| - *други* | *3* | *1* |
| | **28** | **15** |

### *6. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ И ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ*

***Финансовите приходи*** включват приходи от лихви по предоставени заеми на трети лица в размер на 54 х.лв. (2018 г.: 54 х.лв.).

### *7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ*

| | *2019 BGN '000* | *2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Електрическа енергия | 280 | 275 |
| Ремонтни материали | 25 | 9 |
| Топлоенергия | 22 | 9 |
| Вода | 16 | 16 |
| Канцеларски материали | 15 | 17 |
| Горива и резервни части за автомобили | 8 | 9 |
| Активи под прага на същественост | 2 | 8 |
| Други материали | 4 | 7 |
| **Общо** | **372** | **350** |

### *8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ*

| | *2019 BGN '000* | *2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Местни данъци и такси | 116 | 122 |
| Текущ ремонт и поддръжка | 112 | 120 |
| Консултантски услуги, в т.ч. одиторски | 60 | 82 |
| Наеми на гаражни площи | 45 | 33 |
| Застраховки | 12 | 13 |
| Комуникационни услуги | 11 | 9 |
| Услуги от трети лица (граждански договори) | 3 | 4 |
| Банкови такси | 3 | 3 |
| Охрана | 3 | 3 |
| Нотариални и други такси | 1 | 4 |
| Рекламни услуги | 1 | 1 |
| Други услуги | 34 | 17 |
| **Общо** | **401** | **411** |

### *9. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА*

| | *2019 BGN '000* | *2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Текущи възнаграждения на персонала | 410 | 383 |
| Вноски по социалното осигуряване | 65 | 58 |
| Ваучери за храна и други социални разходи | 12 | 12 |
| **Общо** | **487** | **453** |

### *10. ДРУГИ РАЗХОДИ*

| | *2019 BGN '000* | *2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Балансова стойност на продадени стоки | 334 | - |
| Разходи за командировки | 3 | 2 |
| Представителни разходи | 2 | 2 |
| Карти за градски транспорт | 2 | 1 |
| Други | 1 | 2 |
| **Общо** | **342** | **7** |

*Балансовата стойност на продадени стоки* представлява балансовата стойност на продаден през 2019 г. апартамент, собственост на дъщерното дружество Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД (2018 г.: няма) (Приложение №17).

## *11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ*

***Разходите от обезценка на финансови активи*** през 2019 г. включват обезценка на 333 х.лв. главница по отпуснат финансов заем на трети лица във връзка с решение за частично опрощаване взето в началото на 2020 г., поради предсрочно погасяване на заема през 2020. (2018г.: няма) (Приложение №15 и 28).

## *12. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ*

Основните компоненти на ***разхода за данък върху печалбата*** за годините, завършващи на 31 декември са:

| ***Консолидиран отчет за приходи и разходи*** | *2019* | *2018* |
|---|---|---|
| | *BGN '000* | *BGN '000* |
| Данъчни печалби на дружествата от Групата за годината, нетно | *149* | *198* |
| Текущ разход за данък върху печалбата 10% (2018 г.: 10%) | 15 | 19 |
| Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики (отсрочени данъци) | 31 | 28 |
| **Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в консолидирания отчет за приходи и разходи** | **46** | **47** |

| ***Равнение на разхода за данък върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат*** | *2019* | |
|---|---|---|
| | *BGN '000* | *BGN '000* |
| *Счетоводна печалба за годината* | *123* | *451* |
| Данък върху печалбата 10 % (2018 г.: 10%) | 13 | 45 |
| От непризнати суми по данъчна декларация, свързани с увеличения (постоянни разлики) | 33 | 1 |
| Нововъзникнали временни разлики, върху които не са признати активи по отсрочени данъци | - | 1 |
| **Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в консолидирания отчет за приходи и разходи** | **46** | **47** |

## *13. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ*

| | ***Транспортни средства и други ДМА*** | |
|---|---|---|
| | *2019* | *2018* |
| | *BGN '000* | *BGN '000* |

| | | |
|---|---|---|
| ***Отчетна стойност*** | | |
| Салдо на 1 януари | **70** | **112** |
| Отписани през годината | - | (42) |
| Салдо на 31 декември | **70** | **70** |
| | | |
| ***Натрупана амортизация и обезценки*** | | |
| Салдо на 1 януари | **40** | **67** |
| Начислена амортизация за годината | 13 | 15 |
| Отписана амортизация през годината | - | (42) |
| Салдо на 31 декември | **53** | **40** |
| **Балансова стойност на 1 януари** | **30** | **45** |
| **Балансова стойност на 31 декември** | **17** | **30** |

***Преглед за обезценка.***

Към 31.12.2019 г. е направен преглед на дълготрайните материални активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на извършения преглед, ръководството не е установило наличие на такива условия.

## *14. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ (ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ)*

| | ***Земи и сгради*** | | ***Офис оборудване и обзавеждане*** | | ***Разходи за придобиване на инв.имоти*** | | ***Общо*** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *2019* | *2018* | *2019* | *2018* | *2019* | *2018* | *2019* | *2018* |
| | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* |
| *Отчетна стойност* | | | | | | | | |
| Салдо на 1 януари | 23,704 | 24,048 | 1,360 | 1,332 | 32 | 32 | 25,096 | 25,412 |
| Придобити | - | - | 20 | `29 | - | - | 20 | 29 |
| Отписани | | - | - | (1) | - | - | - | (1) |
| Трансфер към материални запаси | - | (344) | - | - | - | - | - | (344) |
| Салдо на 31 декември | **23,704** | **23,704** | **1,380** | **1,360** | **32** | **32** | **25,116** | **25,096** |
| *Натрупана амортизация* | | | | | | | | |
| Салдо на 1 януари | 6,049 | 5,435 | 953 | 885 | - | - | 7,002 | 6,320 |
| Начислена амортизация за годината | 614 | 614 | 67 | 69 | - | - | 681 | 683 |
| Отписана амортизация през годината | - | - | - | (1) | - | - | - | (1) |
| Салдо на 31 декември | **6,663** | **6,049** | **1,020** | **953** | - | - | **7,683** | **7,002** |
| **Балансова стойност на 1 януари** | **17,655** | **18,613** | **407** | **447** | **32** | **32** | **18,094** | **19,092** |
| **Балансова стойност на 31 декември** | **17,041** | **17,655** | **360** | **407** | **32** | **32** | **17,433** | **18,094** |

Към 31.12.2019 г. в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти: земи с балансова стойност 4,331 х.лв. (31.12.2018 г.: 4,331 х.лв.) и сгради, в т.ч. трайно прикрепени

съоръжения, с балансова стойност 12,710 х.лв. (31.12.2018 г.: 13,324 х..лв.). През 2018 г. във връзка със сключен предварителен договор за покупко-продажба на притежаван апартамент е извършен трансфер на балансовата стойност на апартамента към материални запаси (стоки).

Към 31.12.2019 г. в състава на инвестиционните имоти са включени активи с отчетна стойност 737 х лв. (31.12.2018 г.: 675 х.лв.), които са напълно амортизирани, но продължават да се използват в стопанската дейност на дружеството.

Оценката на ръководството на база на офертни цени на сходни имоти е, че справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2019 г. варира в диапазона от 31,671 х.лв. до 32,360 х.лв. (31.12.2018 г.: около 32,692 х.лв.)

***Преглед за обезценка***

Към 31.12.2019 г. е направен преглед на инвестиционните имоти, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на извършения преглед, ръководството на дружеството не е установило наличие на такива условия. Аналогичен подход е следван и към 31.12.2018 г.

***Тежести***

Върху инвестиционните имоти няма учредени тежести (ипотеки и залози) и други ограничения върху правата на дружеството.

## *15. ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ТРЕТИ ЛИЦА*

| | *31.12.2019 BGN '000* | *31.12.2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Вземания по предоставени заеми на трети лица | | |
| - *дългосрочна главница* | 898 | - |
| - *обезценка на главница* | (333) | - |
| - *краткосрочна главница* | 98 | 1,080 |
| - *краткосрочна лихва* | 4 | - |
| **Общо** | **667** | **1,080** |
| **в т.ч.:** | | |
| - **дългосрочни вземания** | **565** | **-** |
| - **краткосрочни вземания** | **102** | **1,080** |

Краткосрочната част от вземанията по дългосрочни заеми са представени в текущите активи на счетоводния баланс в статия „Вземания по предоставени заеми на трети лица".

Към 31.12.2019 г. вземания от трети лица по дългосрочни договори за заем са по договор при следните условия:

**Договор 1**

Договорена сума: до 1,232 х.лв. (до 630 х.евро);

Падеж: 21.08.2023 г.(предоговорен);

Лихвен процент: фиксиран;

Обезпечение: ипотека на недвижими имоти;

Вземания към 31.12.2019 г.: дългосрочна част 898 х.лв. и обезценка в размер на 333 х.лв.; краткосрочна част – главница 78 х.лв. и лихви 4 х.лв.

Вземания към 31.12.2018 г.: краткосрочна част – главница 1,080 х.лв. (през 2019 г. заемът е предоговорен).

**Договор 2**

Договорена сума: 20 х.лв. (10 х.евро);

Падеж: 30.04.2020 г.;

Лихвен процент: фиксиран;

Обезпечение: запис на заповед;

Вземания към 31.12.2019 г.: краткосрочна част (главница) – 20 х.лв.

Вземания към 31.12.2018 г.: няма

Стойността на предоставените обезпечения по изчисления на специалисти от дружеството покриват напълно стойността на вземането по заема.

Към 31.12.2019 г. е направена частична обезценка на заема в размер на 333 х.лв. във връзка с взето решение от началото на 2020 г. за опрощаване на част от главницата. Заемът е погасен изцяло предсрочно през януари 2020 г.

## *16. АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ*

Признати активи и пасиви по отсрочени данъци по дружества от Групата:

| | *Активи/(Пасиви) по отсрочени данъци, нетно* | |
|---|---|---|
| | *31.12.2019* | *31.12.2018* |
| | *BGN '000* | *BGN '000* |
| Юнион Пропърти ЕАД | 18 | 18 |
| Юнион Пропърти Трейд ЕООД | 127 | 158 |

| | | |
|---|---|---|
| Юнион ленд ООД | (152) | (152) |
| **Общо (пасиви)/ активи по отсрочени данъци, нетно** | **(7)** | **24** |
| в т.ч.: - активи по отсрочени данъци | 145 | 176 |
| - пасиви по отсрочени данъци | (152) | (152) |

***Признати отсрочени данъци*** към 31 декември:

| | *временна разлика* | *отсрочен данък* | *временна разлика* | *отсрочен данък* |
|---|---|---|---|---|
| | *31.12.2019* | *31.12.20 19* | *31.12.2018* | *31.12.2018* |
| | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* |
| Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти | (1,519) | (152) | (1,519) | (152) |
| ***Общо пасиви по отсрочени данъци*** | **(1,519)** | **(152)** | **(1,519)** | **(152)** |
| Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти | 1,437 | 144 | 1,376 | 138 |
| Данъчна загуба | - | - | 376 | 38 |
| Неизползвани отпуски от персонала | 4 | 1 | 2 | - |
| ***Общо активи по отсрочени данъци*** | **1,441** | **145** | **1,754** | **176** |
| **Нетно салдо на отсрочени данъци върху печалбата – активи** | **(78)** | **(7)** | **235** | **24** |

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

Към 31 декември дружествата от Групата не са признали активи по отсрочени данъци върху:

| | *временна разлика* | *непризнат отсрочен данък* | *временна разлика* | *непризнат отсрочен данък* |
|---|---|---|---|---|
| | *2098* | *2019* | *2018* | *2018* |
| | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* |
| Данъчна загуба за пренасяне | 8 | 1 | 29 | 3 |
| ***Общо непризнати активи по отсрочени данъци*** | **8** | **1** | **29** | **3** |

Ръководството е преценило, че не е налице достатъчна вероятност тези данъчни загуби да бъдат използвани в рамките на законово определения петгодишен срок – най-късно до 2023 г.

### *17. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ*

Материалните запаси (стоки) към 31.12.2018 г. включват притежаван апартамент с балансова стойност в размер на 334 х.лв., който е продаден през 2019 г.

### *18. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ*

***Вземанията от клиенти към 31.12.2019 г.*** са в размер на 29 х.лв. (31.12.2018 г.: 57 х.лв.) и са по договори за наем на инвестиционни имоти. Вземанията са левови и безлихвени.

Обичайният кредитен период е 30 дни. Размерът на редовните вземания от клиенти (с възраст до 30 дни) е в размер на 29 х.лв. и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи на наемателите (31.12.2018 г.: 44 х.лв. редовни вземания и 13 х.лв. просрочени необезценени вземания, които са събрани през 2019 г.).

### *19. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ*

| | *31.12.2019 BGN '000* | *31.12.2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Начислени вземания по договори за оперативен лизинг | 106 | 111 |
| Депозити на доставчици | 4 | 4 |
| Общо | **110** | **115** |

Начислените вземания по договори за оперативен лизинг са във връзка с признати приходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор в случаите, когато постъпленията не се получават на тази база (Приложение №3).

### *20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА*

| | *31.12.2019 BGN '000* | *31.12.2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Парични средства по разплащателни сметки | 271 | 292 |
| Парични средства в каса | 4 | 2 |
| **Общо** | **275** | **294** |

Паричните средства са разпределени както следва:

| | *31.12.2019* | *31.12.2018* |
|---|---|---|

| | *BGN '000* | *BGN '000* |
|---|---|---|
| Парични средства в лева | 237 | 288 |
| Парични средства в чуждестранна валута (EUR) | 38 | 6 |
| **Общо** | **275** | **294** |

## *21. СОБСТВЕН КАПИТАЛ*

***Основен капитал***

Към 31.12.2019 г. регистрираният акционерен капитал на компанията-майка Юнион Пропърти ЕАД възлиза на 16,213 х.лв. (31.12.2018 г.: 16,213 х.лв.), разпределен в 162,130 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лв. Всичките акции са собственост на Юнион-Груп АД.

***Законови резерви***

Законовите резерви включват средства във фонд „Резервен" на компанията-майка в размер на 1,621 х.лв. (31.12.2018 г.: 1,621 х.лв.), формиран от разпределение на печалбите от минали години.

***Неразпределени печалби/ (непокрити загуби)***

***Непокритите загуби*** към 31.12.2019 г. в размер на 531 х.лв. (31.12.2018 г.: 1,338 х.лв неразпределени печалби.), които включват:

- натрупани печалби и загуби от минали години на дружеството-майка и на дъщерните му дружества от датата на включването им в Групата – 1,702 х.лв. (31.12.2018 г.: 3,571 х.лв.);

- отрицателни резерви от преструктуриране, формирани на консолидационно ниво - 2,233 х.лв. (31.12.2018 г.: отрицателен резерв 2,233 х.лв.), представляващи разлика между цената на придобиване на дяловете от капиталите на преструктурираните дъщерни дружества на компанията-майка и собствения им капитал към датата на преструктуриране;

По решение на едноличния собственик на капитала на Юнион Пропърти ЕАД през 2019 г. са разпределени 2,273 х.лв. дивиденти (2018 г.: 1,260 х.лв. дивиденти). Разпределените дивиденти са от индивидуалния отчет на компанията-майка Юнион Пропърти ЕАД, която има неразпределени печалби в размер на 3,809 х.лв. към 31.12.2019 г.

## *22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И КЛИЕНТИ*

***Задълженията към доставчици*** са 46 х.лв. (31.12.2018 г.: 52 х.лв.) са текущи и са към доставчици от страната, безлихвени, левови, свързани с получени услуги и активи.

Обичайният кредитен период, договорен с доставчиците, е до 30 дни.

***Задължения към клиенти*** към 31.12.2019 г. няма (31.12.2018 г.: 6 х.лв - получен аванс по договор за покупко-продажба на апартамент).

## *23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА*

| | | |
|---|---|---|
| **Краткосрочни задължения, в т.ч.** | | |
| *За дивиденти към компанията-майка (Юнион-Група АД)* | *758* | *-* |
| *Задължения към свързани лица (малцинствени участия – Капитан райчо 1990 ООД)* | *1* | *1* |
| **Общо** | **759** | **1** |

## *24. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ*

| ***Другите задължения включват*** | *31.12.2019 BGN '000* | *31.12.2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| Данъчни задължения | 38 | 42 |
| Задължения към персонала (неизползвани отпуски) | 5 | 4 |
| Други, в т.ч.: | 304 | 357 |
| *- Задължения по гаранционни депозити за имоти* | *302* | *355* |
| *- Внесени гаранции от членовете на Съвета на директорите* | *2* | *2* |
| **Общо** | **347** | **403** |

***Задълженията по гаранционни депозити*** към 31.12.2019 г. включват 302 х.лв. получени депозити по договори за наем на недвижими имоти (31.12.2018 г.: 355 х.лв.) като гаранции по съответните наемни договори. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменяни с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

***Задълженията за данъци*** са текущи и включват:

| | *31.12.2019 BGN '000* | *31.12.2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| ДДС | 23 | 27 |
| Корпоративен данък | 14 | 14 |
| Данък върху разходи по ЗКПО | 1 | 1 |
| **Общо** | **38** | **42** |

Данъчните задължения на дружествата са текущи.

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

До датата на одобрение за издаване на консолидирания отчет в дружествата от Групата са извършени ревизии и проверки, както следва:

| Дружества | Данъчни ревизии | | |
|---|---|---|---|
| | По ЗДДС | Пълни Ревизии | По социалното и здравно осигуряване |
| Юнион Пропърти ЕАД | 30.06.2007 | няма | няма |
| Юнион билд АД | - | няма | няма |
| Юнион Пропътри Трейд ЕООД | 31.08.2011 | няма | няма |
| Юнион ленд ООД | - | няма | няма |

### *25. СВЪРЗАНИ ЛИЦА*

Групата третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал от Съвета на директорите и акционери, както и взаимоотношенията с лица, притежаващи участия в капиталите на дъщерните дружества.

Свързани лица за Групата за 2019 г. и 2018 г. са както следва:

| ***Свързани лица*** | ***Вид на свързаност*** |
|---|---|
| ***Дружества, упражняващи контрол*** | |
| Юнион-Груп АД | Едноличен собственик на капитала на Юнион Пропърти ЕАД |
| ***Лица, основни акционери на Юнион-Груп АД*** | |
| Иван Тотев Радев | Р и Ко АД |
| Светослав Тотев Радев | РГС ООД |
| Емануил Янков Манолов | ДОЯН ООД |
| Емил Иванов Иванов | ИД ООД |

***Дружества под общ контрол (дружества от групата Юнион Груп)***

| | |
|---|---|
| Дунав Турс АД | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД |
| Дунавско речно плаване ЕООД | Дъщерно дружество на Дунав турс АД |
| Туристическа компания Дунав ЕООД | Дъщерно дружество на Дунав турс АД |
| Корабна компания Дунав ЕООД | Дъщерно дружество на Дунав турс АД |
| Дунав турс хотелс ЕАД | Дъщерно дружество на Дунав турс АД |
| Дунав турс трейд ЕООД | Дъщерно дружество на Дунав турс АД |
| Дунав трус круизис ЕАД | Дъщерно дружество на Дунав турс АД |
| Дунавска круизна компания ЕООД | Дъщерно дружество на Дунав турс АД |
| Юнион Асетс ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД |
| Юнион Груп Асетс ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД |
| Юнион Груп Проджект ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД |
| Юнион Груп Финанс ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД |
| Юнион Груп Консулт ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД |
| Юнион Електрик ЕАД | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД |
| Клепало ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД |
| Юнион Хидро ООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД |
| Благоевградска Бистрица ООД | Дъщерно дружество на Юнион Хидро ООД |
| Бяла Места ООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД |
| Черна места ООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД |
| Центриом ООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД |
| Брестиом АД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД |
| Нета ООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД |
| Геоенергопроект ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД |
| МВЕЦ Маноле ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД, влято 2019г. |
| МВЕЦ Марица ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД, влято 2019г. |
| МВЕЦ Полатово ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД , влято 2019г. |
| Капитан Райчо 1990 ООД | Акционер в Юнион билд АД (участие 25%) |
| Георги Терзийски | Съдружник в Юнион ленд ООД (участие 25%) |
| Росица Далекова | Съдружник в Юнион ленд ООД (участие 12.5%) |
| Добромир Далеков | Съдружник в Юнион ленд ООД (участие 12.5%) |

***Ключовият управленски персонал*** на Групата включва:

- Емил Иванов Иванов –председател на СД на Юнион Пропърти от 23.04.2018 г. (зам.председател до тази дата);
- Иван Тотев Радев – председател на СД на Юнион Пропърти ЕАД до 23.04.2018 г.;
- Р и Ко АД чрез Георги Радев – член на СД на Юнион Пропърти ЕАД от 23.04.2018 г.;
- Младен Митков Митев - член на СД, изпълнителен директор на Юнион Пропърти

ЕАД; представляващ и управляващ Юнион ленд ООД, Юнион Пропърти Трейд ЕООД;

- Тодор Трифонов Александров – член на СД на Юнион Пропърти ЕАД и представляващ и управляващ Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД до 19.07.2019 г., когато дружеството е влято в Юнион Пропърти ЕАД;
- Стефан Янков Стефанов - прокурист на Юнион Пропърти Трейд ЕООД.

Общата сума на ***възнагражденията на ключовия управленски персонал*** през 2019 г. е в размер на 153 х.лв. (за 2018 г.: 134 х.лв.).

Групата е осъществявала ***сделки и операции със свързани лица извън Групата***, данните за които са представени по-долу:

| ***Доставки от свързани лица извън Групата:*** | *2019 BGN '000* | *2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| ***Услуги*** | | |
| - Юнион-Груп АД | 44 | 43 |
| **Общо** | **44** | **43** |

| ***Продажби на свързани лица извън Групата:*** | *2019 BGN '000* | *2018 BGN '000* |
|---|---|---|
| ***Услуги (наеми)*** | | |
| - Юнион-Груп АД | 121 | 121 |
| - дружества под общ контрол | 16 | 17 |
| - акционери | 21 | 20 |
| **Общо** | **158** | **158** |

| | | |
|---|---|---|
| **Изплатени дивиденти на Юнион-Груп АД** | **1,515** | **1,260** |

***Открити салда***

Разчетните взаимоотношения със свързани лица са оповестени в Приложение № 23.

***Ценообразуване***

При извършване на сделки със свързани предприятия дружеството определя цените на пазарен принцип. Основно продажбите включват наеми, за които цените са определени, както при другите контрагенти несвързани лица.

## *26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ*

***Оперативни лизинги***

Балансовата стойност на отдадените под наем инвестиционни имоти е 14,719 х.лв. (31.12.2018 г.: 16,506 х.лв.), в т.ч. сгради и земи: 14,360 х.лв. (31.12.2018 г.: 16,072 х.лв.) и офис обзавеждане и оборудване 359 х.лв. (31.12.2018 г.: 407 х.лв.).

Очакваните недисконтирани постъпления от наеми по сключени договори при условията на оперативен лизинг (без включени суми за режийни разходи) са както следва:

| | *31.12.2019* | *31.12.2018* |
|---|---|---|
| | *BGN '000* | *BGN '000* |
| В рамките на 1 година | 1,890 | 1,949 |
| След 1 година, но не повече от 5 години | 3,806 | 3,818 |
| Общо | **5,696** | **5,767** |

## *27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК*

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

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложена групата при осъществяване на търговските й операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

***Ценови риск***

Групата е изложена на ценови риск, който се изразява в неблагоприятни изменения в цените на предлаганите недвижими имоти и предлаганите наемните цени, както и в промяна на размера на

разходите, свързани с поддръжката и управлението на инвестиционните имоти. Намаляването на пазарните цени на наемите би довело до намаляване на приходите от дейността. Политиката на Групата е да намалява ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество в централно местоположение в по-големите градове в страната, отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Съществува известен ценови риск при определянето на наемните цени, но в договорите с наемателите Групата се стреми да включва компенсиращи клаузи за корекция на наемите при увеличение на официалния индекс на инфлацията.

***Валутен риск***

Групата не е изложена на значителен валутен риск, защото всички нейни операции и сделки са деноминирани в български лева и в евро.

| ***31 декември 2019 г.*** | **в EUR BGN '000** | **BGN BGN '000** | **Общо BGN '000** |
|---|---|---|---|
| **Финансови активи** | 705 | 266 | **971** |
| **Финансови пасиви** | 254 | 853 | **1,107** |

| ***31 декември 2018 г.*** | **в EUR BGN '000** | **BGN BGN '000** | **Общо BGN '000** |
|---|---|---|---|
| **Финансови активи** | 1,092 | 339 | **1,431** |
| **Финансови пасиви** | 247 | 159 | **406** |

***Кредитен риск***

Групата е изложена на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите й да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към нея.

Групата няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като:

- търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса. Към 31.12.2019 г. Групата няма просрочени вземания. Просрочените към 31.12.2018 г. вземания са от клиент, с който е имало сключено писмено споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми и клиентът е заплащал редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми..
- вземанията по предоставените заеми на трети лица (общо 667 х.лв.) са обезпечени с ипотека на недвижими имоти, чиято стойност, по изчисления на специалисти от Групата, покрива

напълно стойността на вземането по заема. Ипотекираните имоти включват недвижим имот (земя и къща). В началото на 2020 г. е договорено пълно предсрочно погасяване на заема, като част от сумата на главницата е била опростена (Приложение №28).

- Паричните средства на групата и разплащателните операции са разпределени в банки с висока репутация, което балансира разумно риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

***Риск на лихвоносни парични потоци***

По-голяма част от финансовите активи на Групата към 31.12.2019 г. са при фиксиран лихвен процент, в т.ч. парични средства по разплащателни сметки и предоставени заеми. Тези финансови активи откриват експозиция за риск за Групата спрямо справедливата стойност на лихвените равнища. Групата контролира риска на лихвените равнища за финансовите си активи, като ръководството следи текущо пазарните лихвени нива и при необходимост пренасочва свободните парични средства в банки с по-добри такси и лихвени условия. Групата минимизира риска по предоставените дългосрочни заеми на трети лица чрез учредяване на обезпечения, чиято стойност във времето се запазва.

За финансовите пасиви към 31.12.2019 г. Групата не е изложена на лихвен риск, защото те са обичайно търговски или безлихвени (дивиденти и депозити от наематели).

| ***31 декември 2019 г.*** | *с плаващ лихвен %* | *с фиксиран лихвен %* | | |
|---|---|---|---|---|
| | *BGN'000* | *BGN'000* | *безлихвени BGN'000* | *Общо BGN'000* |
| **Финансови активи** | - | 934 | 37 | **971** |
| **Финансови пасиви** | - | - | 1,105 | **1,105** |

| ***31 декември 2018 г.*** | *с плаващ лихвен %* | *с фиксиран лихвен %* | | |
|---|---|---|---|---|
| | *BGN'000* | *BGN'000* | *безлихвени BGN'000* | *Общо BGN'000* |
| **Финансови активи** | - | 1,368 | 63 | **1,431** |
| **Финансови пасиви** | - | - | 406 | **406** |

***Ликвиден риск***

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

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за

планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от ръководството на Групата за гарантиране на своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията. Управлението на ликвидния риск Групата осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задлъжнялост на приемливи нива, съобразени с високия размер собствен капитал. Поддържа достатъчна наличност на парични средства по разплащателни сметки.

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

В следващата таблица е представен матуритетната структура на финансовите пасиви към 31 декември, представени по тяхната дисконтирана (балансова) стойност, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Задълженията по депозити от наематели са представени спрямо договорения срок на договорите за наем, при изтичането на който депозитите подлежат на връщане. При по-ранно прекратяване на договорите, депозитите обикновено не се изплащат към наемателите, а се използват за погасяване на дължими от наемателя суми за наеми, консумативи и неустойки.

| **Финансови пасиви** | *До 1 м.* | *От 1 до 3 месеца* | *От 3 до 6 месеца* | *От 6 до 12 месеца* | *От 1 до 2 години* | *От 2 до 5 години* | *Над 5 години* | *ОБЩО* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* | *BGN '000* |
| **31 декември 2019 г.** | 46 | - | 529 | 285 | 124 | 70 | 51 | **1,105** |
| **31 декември 2018 г.** | 52 | 8 | 3 | 4 | 54 | 214 | 71 | **406** |

***Справедливи стойности***

Справедливата стойност представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на Групата е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез други оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

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

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята

същност (търговски вземания и задължения, задължения за дивиденти), или са отразени в баланса по пазарна стойност и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

При предоставените заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност се определя чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени пазарни лихвени проценти към датата на консолидирания баланс. Ръководството преценява, че заемите са представени в консолидирания баланс по стойности, които се доближават приблизително до техните евентуални пазарни стойности към датата на баланса. Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на Групата е преценило, че при съществуващите обстоятелства представените в консолидирания баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност при стопанката среда в страната.

## *28. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА*

***Възможни ефекти от влияние на проблема COVID 19 върху дейността на Групата:***

Разпространението на вируса в България и в световен мащаб оказва влияние върху редица сектори на икономиката, което може да доведе до забавени плащания от наематели. Вероятностите от икономически спад и рецесия на българската и световната икономика се увеличават. Ръководството на Групата Юнион Пропърти направи оценка за влиянието на настъпилите събития, вкл. възможните последици върху финансовите отчети на Групата.

През периода на извънредното положение търговските обекти в сградите (инвестиционни имоти) собственост на Групата бяха затворени на основание заповед на Министъра на здравеопазването, като функционираха само разрешените в заповедта дейности (аптека и куриерски офис). Останалите наематели на търговски площи бяха освободени от плащането на наем за периода, като заплащаха само такса обслужване за наетите помещения. Офис площите в сградите функционираха макар и с намален персонал. Като цяло само два договора са предсрочно прекратени поради ефектите от пандемията, с един от наемателите е договорена схема за разсрочване на наемите, а при част от наемателите (основно насочени в областта на услугите, чиито клиенти не развиваха дейност) имаше намаляване на приходите, което им се отрази негативно.

По изчисления на ръководството на Групата епидемията от коронавирус има негативен ефект върху консолидираните приходи за първото шестмесечие на 2020 г. в размер на общо около 77 х.лв. Доколкото пандемията все още не е отминала, на настоящия етап не може да се направи обоснована количествена оценка на неблагоприятните ефекти в дългосрочен план върху пазарите

свързани с недвижими имоти, включително офис и търговските площи, отдавани под наем и незастроени площи за индустриални цели. Може да се очаква, че в резултат на икономическите последствия от пандемията, в краткосрочен план, броят на потенциалните купувачи и инвеститори в недвижими имоти би могъл да намалее, а наемателите да изпаднат във финансови затруднения или реорганизация на дейността си, което да окаже отрицателен ефект върху цените и размера на площите отдадени под наем, оттам и върху приходите от дейността на Групата.

Ръководството на Групата счита, че от основна важност за жизнеспособността на дружествата от Групата в условията на разпространяващия се COVID-19 е животът и здравето на служителите и служителите на клиентите наематели, които работят в сградите, собственост на Групата. За целта Ръководството предприе редица мерки за намаляване на ефектите на вируса върху дейността на дружествата от Групата и предпазване на персонала:

- Организационни промени с оглед минимизиране на необходимите, присъщи на дейността контакти, както с външни лица, така и между работещите;
- Информиране на работещите за риска и прилаганите мерки за защита;
- Създаване на ред за информиране на всички работещи в случай на заболяло лице, с което те са били в контакт;
- Осигуряване на специфични технически мерки за защита. Определяне на ред за почистване и дезинфекциране на помещенията на територията на сградите.

***Дивиденти***

В периода януари – юни 2020 г. на заседания на Съвета на директорите на Юнион Груп АД са взети решения Юнион Пропърти ЕАД да разпредели дивиденти на обща стойност 245 х. лв.

***Заеми***

През януари 2020 г. е договорено предсрочно прекратяване на предоставените заеми на трети лица с опрощаване на главница в размер на 333 х. лв.

***Други***

В края на месец март 2020 г. е проведено Общо събрание на съдружниците на Юнион Ленд ООД и е взето решение за увеличаване капитала на дружеството с 6 х.лв.