„ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ“ ЕАД
Ул. “Околовръстен път” № 216, 1797 София, България

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
И ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 декември 2019

СЪДЪРЖАНИЕ

Годишен доклад за дейността	i-v
Доклад на независимия одитор върху годишния финансов отчет	
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Бележки към финансовия отчет.....	5-29

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Съвет на директорите

Апостолос Петалас, член
Георгиос Алевизос, член
Йоанис Закопулос, член

Седалище

Ул. "Околовръстен път" № 216, 1797 София, България

Регистрационен номер

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с Единен идентификационен код 205789473

Правни консултанти

Адвокатско съдружие „Карастоянов, Митков и съдружници"

Обслужващи банки

Юробанк България АД
Уникредит Булбанк АД
Банка ДСК АД

Одитор
„Ърнст и Янг Одит" ООД
Полиграфия Офис Център
бул. „Цариградско шосе" 47А, етаж 4
София 1124

ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ПЕРИОДА 1/1 – 31/12/2019
ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ЗА 2019 ГОДИНА

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго.)

Уважаеми акционери,

Приложен по-долу за одобрение от Ваша страна е Годишният финансов доклад на „ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ“ ЕАД за периода 1/1/ - 31/12/2019.

1. Дружеството

„Трейд Естейтс“ ЕАД е член на Група Фурлис, Гърция, и е 100% дъщерно предприятие на “Хаус Маркет България” ЕАД.

Дружеството е учредено на 2/8/2019 и е вписано в българския Търговски регистър на 19/8/2019 с единен идентификационен код 205789473 и ДДС номер BG205789473.

Адресът на управление на Дружеството е на ул. “Околовръстен път” № 216 (Околовръстен път 216), район Витоша 1, Малинова долина – Бункера – 3-та фаза, и се намира в югоизточната част на околовръстния път на град София.

2. Информация, изисквана съгласно Търговския закон

С оглед на разширяването на дейността на Група Фурлис в сегмента на недвижимите имоти, на 2/8/2019 “Хаус Маркет България” ЕАД пристъпи към учредяването на ново дружество в България – „ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ“ ЕАД. Това беше в резултат от одобрения от Съвета на директорите план за преобразуване на “Хаус Маркет България” ЕАД. По-конкретно, на счетоводната дата 31/8/2019 “Хаус Маркет България” ЕАД направи апортна вноска в новоучреденото дружества на собствен недвижим имот на “Хаус Маркет България” ЕАД, използван за дейността на магазин IKEA, със справедлива стойност в размер на 86,044 хил. лева, както и на част от своите банкови задължения в размер на 35,205 хил. лева в замяна на 100% от акциите на новоучреденото дружество.

На 19/8/2019 “Хаус Маркет България” ЕАД и „ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ“ ЕАД подписаха договор за наем за апортирания недвижим имот, съгласно който първото дружество е лизингополучател, а второто лизингодател.

“Хаус Маркет България” ЕАД е единствения акционер на “ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ” ЕАД към 31 декември 2019. Крайната компания-майка на Дружеството е Фурлис Холдинг С.А., която притежава 100% от акциите на Хаусмаркет С.А., а последното дружество е едноличен собственик на “Хаус България” ЕАД. Фурлис Холдинг С.А. се котира на Атинската фондова борса. Акционерният капитал на новото дружество “ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ” ЕАД към 31/12/2019 е в размер на 52,758,203 лв., разделен на 52,758,203 номинални акции с номинална стойност от 1 лев всяка. “ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ” ЕАД е вписано в българския Търговски регистър на 19/8/2019 с Единен идентификационен код 205789473 и ДДС номер BG205789473. “Хаус Маркет България” ЕАД е едноличен собственик на “ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ” ЕАД.

На 5/12/2019 “Хаус Маркет България” ЕАД, “ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ” ЕАД и банките-кредитори подписаха Анекс 2 към договор за синдикиран заем № 98 от 11/7/2016 на “Хаус Маркет България” ЕАД. Анекс 2 конституира “ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ” ЕАД като съ-заемополучател и отговорно лице до сумата от 35,205 хил. лева, а “Хаус Маркет България” ЕАД остава отговорно лице за сумата от 23,959 хил. лева Анекс 2 също така определя погасителния план за непогасената към този момент главница (59,164 хил.лева). И на последно място, Анекс 2 определя “Трейд Естейтс България” като залогодател за движими активи на стойност от 3,991 хил. лева и неговите вземания.

2 Информация, изисквана съгласно Търговския закон (продължение)

Съгласно Решение № 807-22/11/2018 на Софийски общински съвет и Заповеди № РА50-325-16/4/2018 и Рд 50-350-10/5/2019 на Главния архитект на Столична община, решение на Съвета на директорите на Дружеството и със съгласието на банките-кредиторки, на 11/11/2019 Дружеството подписва договор със Столична община за учредяването на безплатно и безсрочно право на сервитут, за да може последната да преминава през имота на Дружеството до новия пътнически лифт и изграждането на неговите съоръжения. Договорът, в който се посочват 5% или 3,153 квадратни метра от поземления имот, собственост на Дружеството, е вписан в имотния регистър на 26/11/2019.

Информация за членовете на Съвета на директорите на Дружеството съгласно чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали възнаграждение за финансова година 2019.

През 2019 година членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са придобивали, притежавали или прехвърляли акции на Дружеството, нито са имали права да придобиват акции на Дружеството.

Всички акции на Дружеството са изключителна собственост на притежателите им. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.

Няма запис в протоколите от заседанията на Съвета на директорите на Дружеството, че е давано съгласие на членове на Съвета на директорите да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници или да притежават повече от 25% от капитала на друго дружество. Няма запис в протоколите от заседанията на Съвета на директорите на Дружеството, че е давано съгласие на членове на Съвета на директорите да участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Няма запис в протоколите от заседанията на Съвета на директорите на Дружеството за 2019 година в съответствие с чл. 240б, ал. 2 от Търговския закон, посочващ че членовете на Съвета на директорите са сключвали договори съгласно чл. 240б от Търговския закон.

3. Финансови данни – важни факти и цифри

В стремежа си да осигурим пълна и реална престава за резултатите от дейността на Дружеството, в следващите таблици ние докладваме годишните резултати за финансова година 2019.

Базови цифри за всеобхватния доход	**2019**
Приходи от наем	2,395
EBITDA (Печалба преди лихви, данъци и амортизация)	2,220
Печалба/(Загуба) преди данъци	1,838

3 Финансови данни – важни факти и цифри (продължение)

Показатели за финансовата структура	**2019**
Текущи активи / Общо активи	1.3%
Общо пасиви/ Общо собствен капитал и пасиви	40.3%
Общо собствен капитал / Общо собствен капитал и пасиви	59.7%
Текущи активи / Краткосрочни задължения	21.5%

Базови показатели за резултатите от дейността и рентабилността	**2019**
Печалба/(Загуба) от дейността / Приходи	92.7%
Печалба/(Загуба) преди данъци / Общо собствен капитал	3.5%

4. Резултати от дейността – Важни постижения:

Дружеството няма клонове в чужбина.

5. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството включва: управление на недвижими имоти, брокерски и други, свързани с недвижими имоти, услуги, както и всяка друга дейност, допустима съгласно действащото българско законодателство, като се спазват всякакви изисквания за лицензиране, регистрация или други изисквания, които са в сила към конкретния момент.

6. Основни заплахи и несигурност

а) Управление на финансовия риск

Дружеството е изложено на финансови рискове като лихвен риск и ликвиден риск. Управлението на риска се осъществява от отдел „Финанси" на група Фурлис, която работи като прилага конкретните насоки, дадени от Съвета на директорите на крайната компания-майка.

Съветът на директорите на крайната компания-майка предоставя писмени указания и насоки за общото управление на риска, както и специфични указания за управлението на специфичните рискове, като например лихвения риск.

Лихвен риск:

Дружеството е изложено на риск на паричните потоци, който в случая на евентуални колебания в променливите лихвени проценти може да се отрази положително или отрицателно върху входящите или изходящите парични потоци, свързани с активите или пасивите на Дружеството.

6 Основни заплахи и несигурност (продължение)

На 5/12/2019 Дружеството сключва Лихвен суап (IRS) за условната сума от 24,643 хил. лева, чиято цел е да покрие частично лихвения риск по неговия заем. Към датата на баланса, 31/12/2019, условната сума на IRS е 23,069 хил. лева, а сегашната стойност, според оценката на банката, е 379 хил. лева, която е включена към пасивите на Дружеството.

а) Анализ на риска на паричния поток:

Дружеството има положителен Нетен паричен поток от оперативна дейност в размер на 2,218 хил. лева.

Дружеството е изложено на риск на паричния поток, който в случай на евентуални колебания в променливите лихвени проценти може да окаже положително или отрицателно влияние върху входящите или изходящите парични потоци, свързани с активите или пасивите на Дружеството.

Ликвиден риск:

Ликвидният риск се поддържа на ниски нива посредством осигуряването на достатъчно парични средства и парични еквиваленти, които към 31 декември 2019 г. са в размер на 1,099 хил. лева.

Кредитен риск:

Балансовата стойност на търговските вземания и паричните средства и паричните еквиваленти на Дружеството, както е представена в приложения финансов отчет, представлява максималната експозиция на кредитен риск, а именно:

	31.12.2019
Търговски и други вземания	13
Банкови депозити	1,099

Към 31 декември 2019 г. няма обезценени вземания.

б) Правни въпроси

Няма съдебни производства или правни въпроси, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовия отчет на дружеството за периода 1/1 - 31/12/2019.

7. Човешки ресурси на Дружеството

Дружеството няма служители към 31/12/2019.

8. Салда със свързани лица

Анализът на вземанията от и задълженията към свързани лица към 31 декември 2019 г. е както следва:

	Компания-майка ("Хаус Маркет България" ЕАД)
Суми, дължими към свързани лица	325
Общо текущи	**325**

Сделките със свързани лица към 31 декември 2019 г. са както следва:

Приходи		**Разходи**	
		Разходи за дейността	18
Приходи от наем	2,395	Финансови разходи	252
Общо	**2,395**	**Общо**	**270**

Отделно от описаните по-горе сделки, Дружеството е фактурирало на компанията-майка сумата от 100 хил. лева за вписване на договора за наем в българския имотен регистър. В отчета за всеобхватния доход тази сделка е компенсирана срещу съответната такса, платена от Дружеството, в разходи за дейността.

Освен това, компанията-майка е фактурирала на Дружеството сумата от 141 хил. лева – разходи за учредяване, първоначално платени от нея. Сумата е капитализирана от Дружеството.

9. Съвет на директорите

Съгласно Търговския закон в сила в България, към 31 декември 2019 г. "Трейд Естейтс България" България EAD е еднолично дружество с ограничена отговорност.

Членовете на Съвета на директорите към 31 декември 2019 г. са както следва:

- Апостолос Петалас, член
- Георгиос Алевизос, член
- Йоанис Закопулос, член

10. Отговорност на ръководството

Съгласно българското законодателство, Директорите следва да изготвят финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Директорите потвърждават, че са прилагали последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г., и са направили разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Директорите носят отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

11. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

12. Последващи събития

Дружеството внимателно наблюдава развитието на кризата с COVID-19 от гледна точка на принципа на действащото предприятие. Според ръководството на Дружеството ефектът върху пазара не може да бъде определен точно, тъй като това е текущо, некоригиращо събитие, което е трудно да бъде измерено количествено към датата на одобряване на финансовия отчет за годината, завършваща към 31/12/2019. Към датата на одобряване на този финансов отчет то не оказва съществено влияние.

25 септември 2020

Георгиос Алевизос

Управител

Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
София 1124

Централа: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
ey.com

Доклад на независимия одитор
До едноличния акционер
На „Трейд Естейтс България" ЕАД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Трейд Естейтс България" ЕАД („Дружеството"), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителни бележки към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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

Building a better working world

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

Building a better working world

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

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне.

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

Building a better working world

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

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

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

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит" ООД:

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 108 ЕРНСТ И ЯНГ ОДИТ ООД

Ивайло Колев
Упълномощен представител
Регистриран одитор, отговорен за одита

30 септември 2020 година
гр. София, България

ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019

(В хиляди български лева, освен ако не е посочено друго.)

АКТИВИ	**Бележки**	**2019**
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	6	86,185
Общо нетекущи активи		**86,185**
Текущи активи		
Търговски и други вземания	7	13
Парични средства и парични еквиваленти	8	1,099
Общо текущи активи		**1,112**
Общо Активи		**87,297**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ НА АКЦИОНЕРИТЕ И ПАСИВИ		
Собствен капитал на акционерите		
Основен капитал	9	52,758
Резерви	9	(2,260)
Неразпределена печалба		1,654
Общо собствен капитал на акционерите		**52,152**
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Нетекущи заеми и привлечени средства	11	29,533
Други дългосрочни задължения	13	379
Пасиви по отсрочени данъци	14	52
Общо нетекущи задължения		**29,964**
Текущи задължения		
Текуща част на нетекущи заеми и привлечени средства	11	4,694
Търговски и други задължения	13	487
Общо текущи пасиви		**5,181**
Общо Пасиви		**35,145**
Общо Собствен капитал и пасиви		**87,297**

Ива Спасова — *Главен счетоводител*

Николаос Сфироерас — *Финансов мениджър*

Георгиос Алевизос — *Управител*

Финансовият отчет е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 25 септември 2020 г. Приложените бележки на страници от 5 до 29 формират неразделна част от този финансов отчет.

Настоящото е превод на английски език на официалния финансов отчет, издаден на български език.

Трейд Естейтс България ЕАД

Одиторско дружество София Рег. № 108 Ърнст и Янг Одит ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: EY 30 -09- 2020

"Ърнст и Янг Одит" ООД

Управител и регистриран одитор:

ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31/12/2019

(В хиляди български лева, освен ако не е посочено друго.)

	Бележки	2019
Приходи от наем	15	**2,395**
Разходи за дейността	5а	(175)
Печалба от дейността		**2,220**
Общо финансови разходи	5б	(382)
Печалба преди данъци		**1,838**
Данък върху доходите	14	(184)
Нетна печалба		**1,654**
Друг всеобхватен доход		
Друг всеобхватен доход, подлежащ на рекласификация към печалбата и загубата в последващи периоди		
Нетни промени в хеджирането на паричен поток	12	(379)
Ефект на данъка върху доходите		38
Друг всеобхватен доход, подлежащ на рекласификация към печалбата и загубата в последващи периоди, нетно		**(341)**
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		**(341)**
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		**1,313**

Ива Спасова	Николаос Сфироерас	Георгиос Алевизос
Главен счетоводител	*Финансов мениджър*	*Управител*

Приходите са доходите от договори с клиенти

Финансовият отчет е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 25 септември 2020 г.
Приложените бележки на страници от 5 до 29 формират неразделна част от този финансов отчет.

Трейд Естейтс България ЕАД

Одиторско дружество София Рег. № 108 Ърнст и Янг Одит ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: EY 30 -09- 2020 "Ърнст и Янг Одит" ООД Управител и регистриран одитор:

Настоящото е превод на английски език на официалния финансов отчет, издаден на български език.

ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31/12/2019

(В хиляди български лева, освен ако не е посочено друго.)

	Бележки	Основен капитал *9.1*	Други резерви *9.2*	Резерв от хеджиране *9.2*	Натрупани печалби	Общо
Вписан основен капитал		**52,758**	**(1,919)**	**-**	**-**	**50,839**
Общо всеобхватен доход за периода						
Нетна печалба за периода		-	-	-	1,654	**1,654**
Друг всеобхватен доход		-	-	(341)	-	**(341)**
Общо всеобхватен доход		-	-	**(341)**	**1,654**	**1,313**
Салдо към 31.12.2019		**52,758**	**(1,919)**	**(341)**	**1,654**	**52,152**

Ива Спасова — *Главен счетоводител*

Николаос Сфироерас — *Финансов мениджър*

Георгиос Алевизос — *управител*

Финансовият отчет е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 25 септември 2020 г.
Приложените бележки на страници от 5 до 29 формират неразделна част от този финансов отчет.

Трейд Естейтс България ЕАД

Одиторско дружество София Рег. № 108 Ърнст и Янг Одит ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата:
EY 30 -09- 2020
"Ърнст и Янг Одит" ООД
Управител и регистриран одитор:

Настоящото е превод на английски език на официалния финансов отчет, издаден на български език.

ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31/12/2019

(В хиляди български лева, освен ако не е посочено друго.)

	Бележки	2019
Оперативна дейност		
Печалба преди данъци		**1,838**
Корекции за равнение на загубата преди данъци с нетния паричен поток:		
Финансови разходи, нетно	5	382
Корекции на оборотен капитал:		
Намаление/(увеличение) на търговски и други вземания		(6)
(Намаление)/увеличение на търговски и други задължения		486
Платени финансови разходи		(382)
Внесен данък върху доходите		(100)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**2,218**
Инвестиционна дейност		
Капитализирани разходи за регистрация	6	(141)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(141)**
Финансова дейност		
Погасяване на заеми	11	(978)
Нетен паричен поток, използван във финансова дейност		**(978)**
Нетно увеличение на парични средства и парични еквиваленти		**1,099**
Парични средства и парични еквиваленти към 1 януари		**-**
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември	12	**1,099**

Ива Спасова — *Главен счетоводител*

Николаос Сфироерас — *Финансов мениджър*

Георгиос Алевизос — *Управител*

Финансовият отчет е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 25 септември 2020 г.
Приложените бележки на страници от 5 до 29 формират неразделна част от този финансов отчет.

ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ ЕАД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО ЕРНСТ И ЯНГ ОДИТ ООД София Рег. № 108

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: EY 30.09.2020 "Ърнст и Янг Одит" ООД Управител и регистриран одитор:

Настоящото е превод на английски език на официалния финансов отчет, издаден на български език.

ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31/12/2019

(В хиляди български лева, освен ако не е посочено друго.)

1. Корпоративна информация

1.1 Обща информация

С оглед на разширяването на дейността на Група Фурлис в сегмента на недвижимите имоти, на 2/8/2019 "Хаус Маркет България" ЕАД пристъпи към учредяването на ново дружество в България – „ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД. Това беше в резултат от одобрения от Съвета на директорите план за преобразуване на "Хаус Маркет България" ЕАД. По-конкретно, на счетоводната дата 31/8/2019 "Хаус Маркет България" ЕАД направи апортна вноска в новоучреденото дружества на собствен недвижим имот на "Хаус Маркет България" ЕАД, използван за дейността на Магазин IKEA, със справедлива стойност в размер на 86,044 хил. лева, както и на част от своите банкови задължения в размер на 35,205 хил. лева в замяна на 100% от акциите на новоучреденото дружество.
На 19/8/2019 "Хаус Маркет България" ЕАД и „ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД подписаха договор за наем за апортирания недвижим имот, съгласно който първото дружество е лизингополучател, а второто лизингодател.

"Хаус Маркет България" ЕАД е единствения акционер на "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД към 31 декември 2019. Крайната компания-майка на Дружеството е Фурлис Холдинг С.А., която притежава 100% от акциите на Хаусмаркет С.А., а последното дружество е едноличен собственик на "Хаус България" ЕАД. Фурлис Холдинг С.А. се котира на Атинската фондова борса. Акционерният капитал на новото дружество "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД към 31/12/2019 е в размер на 52,758,203 лв., разделен на 52,758,203 номинални акции с номинална стойност от 1 лев всяка. "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД е вписано в българския Търговски регистър на 19/8/2019 с Единен идентификационен код 205789473 и ДДС номер BG205789473. "Хаус Маркет България" ЕАД е едноличен собственик на "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД.

На 5/12/2019 "Хаус Маркет България" ЕАД, "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД и банките-кредитори подписаха Анекс 2 към договор за синдикиран заем № 98 от 11/7/2016 на "Хаус Маркет България" ЕАД. Анекс 2 конституира "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД като съ-заемополучател и отговорно лице до сумата от 35,205 хил. лева, а "Хаус Маркет България" ЕАД остава отговорно лице за сумата от 23,959 хил. лева Анекс 2 също така определя погасителния план за непогасената към този момент главница (59,164 хил. лева). И на последно място, Анекс 2 определя "Трейд Естейтс България" като залогодател за движими активи на стойност от 3,991 хил. лева и неговите вземания.

Съгласно Решение № 807-22/11/2018 на Софийски общински съвет и Заповеди № РА50-325-16/4/2018 и Рд 50-350-10/5/2019 на Главния архитект на Столична община, решение на Съвета на директорите на Дружеството и със съгласието на банките-кредиторки, на 11/11/2019 Дружеството подписва договор със Столична община за учредяването на безплатно и безсрочно право на сервитут, за да може последната да преминава през имота на Дружеството до новия пътнически лифт и изграждането на неговите съоръжения. Договорът, в който се посочват 5% или 3,153 квадратни метра от поземления имот, собственост на Дружеството, е вписан в имотния регистър на 26/11/2019.

1.2 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството включва: управление на недвижими имоти, брокерски и други, свързани с недвижими имоти, услуги, както и всяка друга дейност, допустима съгласно действащото българско законодателство, като се спазват всякакви изисквания за лицензиране, регистрация или други изисквания, които са в сила към конкретния момент.

2. База за представяне на финансовия отчет

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Финансовият отчет за годината, завършваща към 31 декември 2019 г., е одобрен от Съвета на директорите на Дружеството на 25 септември 2020 г. Финансовият отчет подлежи на одобрение от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на определени данни за активите и пасивите (хеджиране на риска, финансови инструменти и инвестиционни имоти), които се оценяват по справедлива стойност и при допускането, че Дружеството ще продължи дейността си като действащо предприятие.

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с МСФО изисква използването на определени, съществени, счетоводни приблизителни оценки. Освен това, то изисква от ръководството да упражнява преценка в процеса на прилагане на счетоводната политика на Дружеството.

Областите, свързани с по-висока степен на преценка или сложност, или областите, в които предположенията и приблизителните оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени отделно.

Всички суми са представени в български лева (лв.), освен ако е упоменато друго, и всички разлики в сумите се дължат на закръгленията.

2.2 Съществени счетоводни преценки и приблизителни оценки

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условните активи и пасиви към датата на финансовия отчет, и на отчетените приходи и разходи през отчетния период. Действителните резултати могат да се различават от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки се базират на предишен опит на ръководството, включително на очаквания за бъдещи събития при нормални условия. Тези преценки, приблизителни оценки и предположения са обект на регулярен преглед, за да бъдат в съответствие с наличните данни и за да отразят текущите рискове.

При прилагането на счетоводната политика на дружеството ръководството е направило следните преценки, приблизителни оценки и предположения, които могат да окажат съществено влияние върху позициите, отчетени във финансовия отчет:

Приблизителни оценки

Преоценка на имоти, машини и съоръжения, и инвестиционни имоти

Дружеството отчита инвестиционните си имоти по справедлива стойност, като промените в справедливата стойност се признават в печалбата и загубата. За инвестиционните имоти се използва методика за оценка, базирана на модела на дисконтираните парични потоци (ДПП). Дружеството е ангажирало независим оценител, който да определи справедливите стойности на инвестиционните имоти към 31 декември 2019 г.

2 База за представяне на финансовия отчет (продължение)

Преценки

Класификация на имоти, отдадени на лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило лизинг на търговски имоти за своя портфейл от инвестиционни имоти. Въз основа на оценка на условията на споразумението, Дружеството ги е определило като такива, при които срокът на лизинга не обхваща голяма част от икономическия живот на търговските имоти и сегашната стойност на минималните лизингови плащания не възлиза по същество на пълната справедлива стойност на търговските имоти, тоест че то запазва по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху тези имоти и отчита договорите като оперативни лизинги.

Обобщение на съществените счетоводни политики

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със следните счетоводни принципи:

3.1 Превръщане в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и отчетна валута

Дружеството води счетоводните си книжа в български лева (лв.), валутата на финансовата среда, в която то осъществява своята дейност (функционална валута).

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се конвертират във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Разликите от валутни курсове, възникнали по сделки с монетарни активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути към отчетната дата, се признават в печалбата и загубата.

Заключителният обменен курс на лева към основната чуждестранна валута, свързана с работата на дружеството, за отчетните периоди, включени във финансовия отчет (31/12/2019), е както следва:

1 евро = 1.95583 лева

3.2 Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана цена на придобиване, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) и като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката.

3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

3.2 Финансови активи (продължение)

За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, дълговият финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата“ (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в ДВД с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в ДВД без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Тази категория е най-съществена за Дружеството. Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен. Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството се състоят от търговски вземания.

3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

3.2 Финансови активи (продължение)

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава обезценка за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с приближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

ОКЗ се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, ОКЗ се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента).

По отношение на търговските вземания и активите по договори с клиенти Дружеството прилага опростен подход за изчисление на ОКЗ. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създало матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 30 дни. В определени случаи обаче то може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

При първоначалното им признаване търговските вземания се отчитат по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност при използването на метода на ефективния лихвен процент, минус провизията за обезценка.

Когато са налице доказателства за обезценка на вземанията, балансовата стойност се намалява до възстановимата стойност, която представлява сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент. След това лихвата се изчислява в същия процент върху обезценената (новата отчетна) стойност.

3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

3.3 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти се състоят от парични средства в банки и в каса.

3.4 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която се определя на годишна база. В случая на имоти, ползвани от Дружеството, инвестиционният имот се отписва и прехвърля към имоти, машини и съоръжения по справедлива стойност на датата на прехвърляне. Балансовата стойност на инвестиционните имоти отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за периода, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват или при освобождаване (т.е. на датата, на която получателят придобие контрола върху тях), или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Разликата между нетните постъпления от продажбата (освобождаването) и балансовата стойност на актива се признава в печалбата или загубата в периода на отписването. При определянето на сумата на възнаграждението от отписването на инвестиционния имот Дружеството взема под внимание ефектите на променливото възнаграждение, наличието на съществен финансов компонент, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължимо на купувача (ако има такова).

3.5 Основен капитал

Акционерният капитал представлява номиналната стойност на емитираните и платени от акционерите акции. Всякакви постъпления над номиналната стойност се отчитат в премиен резерв.

3.6 Финансови инструменти/Пасиви

Първоначално признаване
При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, задължения или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти в ефективно хеджиране, както е уместно.
Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.
Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, задължения към свързани лица, задължения за задържане, заеми и привлечени средства, и деривативни финансови инструменти.

3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

3.6 Финансови инструменти/Пасиви (продължение)

Последващо оценяване

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по-долу:

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата
Финансовите пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за търгуване, и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търгуване, ако са придобити с цел повторна покупка в близко бъдеще.

Тази категория включва деривативни финансови инструменти, притежавани от Дружеството, които не са определени като инструменти за хеджиране в хеджиращо взаимоотношение както то е дефинирано в МСФО 9. Печалбите или загубите по пасиви, държани за търгуване, се признават в отчета за доходите.

Финансови пасиви, определени при първоначално признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, се определят като такива към датата на първоначално признаване, само ако са изпълнени критериите на МСФО 9.

Заеми и привлечени средства
Тази категория е от най-съществено значение за Дружеството. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ЕЛП. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база ЕЛП. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ЕЛП. Амортизацията чрез ЕЛП се включва като финансов разход в печалбата или загубата. Тази категория по същество се прилага по отношение на лихвоносните заеми и привлечени средства.

Отписване на финансови активи и финансови пасиви
Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството), главно когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или

3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

3.6 Финансови инструменти / Пасиви (продължение)

Финансови активи (продължение)

- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в печалбата или загубата.

Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви

Финансови активи и финансови пасиви не се компенсират във финансовия отчет, освен ако не е налице законно право за компенсиране и намерение за уреждане на нетната сума или за едновременното уреждане на актива и пасива.

3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

3.7 Деривативни финансови инструменти и счетоводно отчитане на хеджирането

Дружеството използва деривативни финансови инструменти за намаляване на рисковете, произтичащи от колебанията в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедливата стойност на датата, на която е сключен деривативният договор, а впоследствие се оценяват по справедлива стойност. Печалби или загуби, произтичащи от промени в справедливата стойност на деривативните инструменти, които не отговарят на условията за счетоводно отчитане на хеджирането, се отнасят директно в отчета за доходите.

Ефективната част от инструментите за хеджиране, които отговарят на условията за счетоводно отчитане на хеджирането, се признават директно в собствения капитал, ако е свързана с хеджиране на паричен поток, докато неефективната част се признава в отчета за всеобхватния доход. Ако хеджирането е свързано с ефективно хеджиране на справедлива стойност, печалбата или загубата от повторното оценяване на деривативния хеджиращ инструмент по справедлива стойност се признава в печалбата или загубата, а печалбата или загубата на хеджираната позиция, относима към хеджирания риск, коригира балансовата стойност на хеджираната позиция и също се признава в печалбата или загубата. При счетоводното отчитане на хеджирането на паричен поток, когато хеджираният твърд ангажимент доведе до признаването на нефинансов актив или нефинансов пасив, тогава в момента, в който активът или пасивът се признава, свързаните с това печалби или загуби, които преди това са били признати в собствения капитал, се включват в първоначалното оценяване на цената на придобиване или другата балансова стойност на актива или пасива. За всяко друго хеджиране на парични потоци, печалбите или загубите, които се признават в собствения капитал, се прехвърлят в отчета за доходите през същата година, в която хеджираният твърд ангажимент засяга отчета за всеобхватния доход.

3.8 Текущи и отсрочени данъци

Данъците, отчетени в отчета за всеобхватния доход, включват текущи и отсрочени данъци. Текущият данък върху доходите се признава в отчета за всеобхватния доход, освен до степента, в която се отнася до статии, признати директно в собствения капитал. В този случай, той се признава по същия начин директно в собствения капитал. Текущите данъци върху доходите включват текущи задължения и/или активи към или от данъчните органи, свързани с данъците, дължими върху облагаемите доходи за периода. Текущите данъци се увеличават с всякакви данъци върху доходите, свързани с провизии за данъчни разлики или допълнителни данъци, които са били наложени от данъчните органи при данъчни ревизии на данъчни години, които не са били обект на ревизия.

3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

3.5 Текущи и отсрочени данъци (продължение)

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за годината, в която активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила към отчетната дата. Отсрочените данъци възникват върху временни разлики между признаването на активите или пасивите за данъчни цели и за целите на изготвянето на финансовия отчет. Отсрочените данъци се изчисляват по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните отчетни стойности.

Очакваните данъчни ефекти от временните данъчни разлики се признават или като бъдещи (отсрочени) данъчни пасиви, или като отсрочени данъчни активи. Ако не е възможно временните данъчни разлики да бъдат оценени точно, първоначалното признаване става на базата на приблизителна оценка на времето на обратното проявление, като тази приблизителна оценка е обект на преглед всяка година.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за намаляеми временни разлики и неизползвани данъчни загуби до степента, до която е вероятно да е налице достатъчно облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани неизползваните данъчни загуби и данъчни кредити, които ще възникнат в същото дружество и ще бъдат възстановени. Отсрочените данъчни активи са обект на преглед към всяка отчетна дата и се намаляват до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Дружеството компенсира активи и пасиви по отсрочени данъци, само ако:

- е налице законно право за компенсиране на текущи данъчни вземания с текущи данъчни плащания, и
- активите и пасивите по отсрочени данъци се отнасят до данък върху доходите, наложен от един и същ данъчен орган.

В резултат от това, отсрочените данъчни активи и пасиви са представени на нетна база в индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Данъчната ставка в България е 10% към 31/12/2019.

3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

3.9 Условни пасиви и провизии

Провизии се признават, когато Групата има сегашно задължение, правно или конструктивно, в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи, и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

Провизиите са обект на преглед на всяка отчетна дата и се коригират, за да отразят сегашната стойност на разхода, който се очаква да бъде необходим за уреждането на задължението.

3.10 Признаване на приходи и разходи

Във финансовия отчет не се признават условни пасиви и активи, а се оповестяват, освен ако не е налице вероятност от изходящ или входящ финансов поток.

Приходите от оперативни лизинги се признават като приходи на линейна база за срока на лизинговия договор. Като лизингодател Дружеството получава приходи само от оперативен лизинг.

3.11 Лизинги

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време срещу възнаграждение.

Дружеството като лизингодател

Лизингови договори, при които дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, се класифицират като оперативни лизинги. Приходите от наем се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за приходите и разходите поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг се добавят към балансовата стойност на лизинговия актив и се признават за срока на лизинга на същата база както приходите от наем. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

4. Промени в счетоводните политики и стандартите

4.1 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството прилага МСФО 16 за първи път. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на този нов счетоводен стандарт.

За първи път през 2019 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 е публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 Лизинг, КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР-15 Оперативен лизинг-Стимули и ПКР-27 Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг.

МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17.

Приемането на МСФО 16 не оказва съществено влияние върху Дружеството, тъй като то не е страна по лизингови договори като лизингополучател.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третирания поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството

4. Промени в счетоводните политики и стандартите (продължение)
4.1 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

4. Промени в счетоводните политики и стандартите (продължение)
4.2 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 17: Застрахователни договори
Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството. Стандартът все още не е приет от ЕС. Той не е приложим за Дружеството.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес
Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост
Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

4. Промени в счетоводните политики и стандартите (продължение)
4.2 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Концептуална рамка за финансово отчитане
БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (Изменения)
Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. През септември 2019 г. Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) публикува изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7, с което приключи фаза 1 от работата си в отговор на ефектите върху финансовото отчитане от реформата на междубанковите лихвени проценти. Фаза 2 ще се фокусира върху проблеми, които могат да възникнат, когато лихвените показатели бъдат заменени с безрискови лихвени проценти. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замяната на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замяната на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

5 Анализ на разходите и на другите приходи от дейността

(а) По-долу е направен анализ на основните категории разходи за дейността:

	2019
Услуги на трети лица	54
Данъци – мита	122
Общо	**175**

(б) Анализът на нетния финансов резултат е както следва:

	2019
Лихви – разходи	382
Общо финансови разходи	**382**

6 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се състоят от един търговски имот в район Витоша на град София. Имотът е отдаден под наем на компанията-майка на Дружеството - "Хаус Маркет България" ЕАД, и в него се помещава дейността на магазин IKEA. Ръководството е определило, че инвестиционните имоти се състоят от един клас активи – търговски – с оглед на естеството, характеристиките и рисковете, свързани с имота.

Към 31/12/2019 справедливата стойност на имота е определена на базата на оценка, изготвена от Kentriki, международно асоциирано дружество на Savills, лицензиран независим оценител. Приложеният оценителски модел съответства на този, препоръчан от Комитета по международни стандарти за оценяване.

Оценяването на йерархията на справедливата стойност е категоризирано като Ниво 3, тъй като то използва значителни ненаблюдаеми данни на най-ниското ниво на цялостно оценяване.

Дружеството няма ограничения върху реализируемостта на своите инвестиционни имоти и няма договорни задължения за покупка, изграждане или развитие на инвестиционните имоти, или за ремонти, поддръжка и разширения.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31/12/2019 е както следва:

	31/12/2019
Оценка на справедливата стойност	86,044
Капитализирани разходи за регистрация	141
Инвестиционни имоти към 31/12/2019	**86,185**

Следващата таблица описва използваната техника за оценка и ключовите входящи данни за оценката на инвестиционните имоти:

Имоти	**Техника за оценка**	**Значими ненаблюдаеми входящи данни**	**Обхват (среднопретеглен)**
Търговски	ДПП (10-годишна прогноза)	Прогнозна наемна стойност на квадратен метър на месец	2.99 евро –10.15 евро (5.38 евро)
		Реална наемна ставка на квадратен метър на месец	9.50 евро
		Годишен ръст на наема	1.8% 6 първи години 1.0% последни четири години
		Дисконтов процент	9.00%
		Изходяща доходност	8.00%

6 Инвестиционни имоти (продължение)

Друго базово предположение, направено от независимия оценител, е, че оценяваният имот ще бъде отдаден под наем на IKEA "Хаус Маркет България" ЕАД за период от 30 години съгласно договора за наем, подписан през месец август 2019 г. между "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД и неговата компания-майка "Хаус Маркет България" ЕАД.

След прилагането на метода на ДПП, справедливата стойност е определена при използването на предположения относно ползите и задълженията, свързани със собствеността в течение на живота на актива, включително за стойността при реализация (екзит) или терминалната (крайна) стойност. Този метод включва прогноза за серията от парични потоци, свързани с недвижимия имот. Към тази прогнозна серия от парични потоци се прилага пазарния дисконтов процент, за да се установи сегашната стойност на приходния поток, свързан с актива. Доходността при реализация (екзит) се определя нормално отделно и се различава от дисконтовия процент.

Продължителността на паричните потоци и конкретното време на възникване на входящите и изходящите парични потоци се определя по събития, като например преразглеждане на наема, подновяване на лизинговия договор и съответно преотдаване под наем, обновяване или преобзавеждане. Съответната продължителност обикновено се ръководи от пазарното поведение, което е характеристика на класа недвижим имот. Периодичният паричен поток обикновено се оценява като брутен приход минус незаетост от наематели, невъзстановими разходи, загуби при събиране, лизингови стимули, разходи за поддръжка, разходи за агенти и комисиони, и други разходи за дейността и управлението. Серията от периодични, нетни приходи от дейността, заедно с прогнозната оценка на очакваната терминална в края на прогнозния период, след това се дисконтират.

Съществени увеличения (намаления) на очакваната наемна стойност и ръста на годишния наем, разгледани самостоятелно, биха довели до значително по-висока (по-ниска) справедлива стойност на имотите.

По принцип, промяната в предположението за очакваната наемна стойност се придружава от съответстваща, подобна промяна в ръста на годишния наем и дисконтовия процент (и доходността при реализация (екзит)).

7 Търговски и други вземания

Анализът на търговските и други вземания е както следва:

	2019
Други длъжници	7
Вземания от данък върху доходите	**6**
Общо	**13**

8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства представляват банкови депозити на Дружеството, които са на разположение при поискване, а техният анализ е както следва:

	2019
Банкови депозити	1,099
Общо	**1,099**

9 Основен капитал и резерви

9.1 Основен капитал

"Хаус Маркет България" ЕАД е едноличен акционер на "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД към 31 декември 2019 г. Крайната компания-майка на Дружеството е Фурлис Холдинг С.А., дружество, което се котира на Атинската фондова борса, което притежава 100% от акциите на Хаусмаркет С.А. и е едноличен собственик на "Хаус България" ЕАД. Основният капитал на новото дружество "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД към 31/12/2019 е в размер на 52,758,203 лв., разделени на 52,758,203 номинални акции с номинална стойност от 1,00 лев всяка. "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД е вписано в българския Търговски регистър на 19/8/2019 с Единен идентификационен код 205789473 и ДДС номер BG205789473. "Хаус Маркет България" ЕАД е едноличният акционер на "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД.

9.2 Резерви

Лихвен суап

Дружеството е изложено на риск на паричните потоци, който в случая на евентуални колебания в променливите лихвени проценти може да се отрази положително или отрицателно върху входящите или изходящите парични потоци, свързани с активите или пасивите на Дружеството.

На 5/12/2019 Дружеството сключва Лихвен суап (IRS) за условната сума от 24,643 хил. лева, чиято цел е да покрие частично лихвения риск по неговия заем. Към датата на баланса, 31/12/2019, условната сума на IRS е 23,069 хил. лева, а сегашната стойност, според оценката на банката, е 379 хил. лева, която е включена към пасивите на Дружеството.

9 Основен капитал и резерви (продължение)

Други резерви

Другите резерви към 31/12/2019 се състоят от следните елементи:

Резултати от прехвърляне на активи	(1,919)
Други резерви 31/12/2019	**(1,919)**

Другите резерви балансират разликата между апортираните по справедлива стойност активи от "Хаус Маркет България" ЕАД в "Трейд Естейтс" (86,044 хил. лева), апортираните задължения по заеми от "Хаус Маркет България" ЕАД в "Трейд Естейтс" ЕАД (35,205 хил. лева) и вписания основен капитал на "Трейд Естейтс" ЕАД (52,758 хил. лева).

10 Финансови инструменти и политика за управление на риска

10.1 Управление на финансовия риск

Дружеството е изложено на финансови рискове като лихвен риск и ликвиден риск. Управлението на риска се осъществява от отдел „Финанси" на група Фурлис, която работи като прилага конкретните насоки, дадени от Съвета на директорите на крайната компания-майка.

Съветът на директорите на крайната компания-майка предоставя писмени указания и насоки за общото управление на риска, както и специфични указания за управлението на специфичните рискове, като например лихвения риск.

На 5/12/2019 Дружеството сключва Лихвен суап (IRS) за условната сума от 24,643 хил. лева, чиято цел е да покрие частично лихвения риск по неговия заем. Към датата на баланса, 31/12/2019, условната сума на IRS е 23,069 хил. лева, а сегашната стойност, според оценката на банката, е 379 хил. лева, която е включена към пасивите на Дружеството. Оценката на инструмента за хеджиране е на ниво 2 от йерархията на справедливата стойност.

10.2. Кредитен риск

Експозиция на кредитен риск

Балансовата стойност на търговските и други вземания, и на паричните средства и паричните еквиваленти на Дружеството, както са представени в приложения финансов отчет, представлява максималната експозиция на кредитния риск и е както следва:

	31.12.2019
Търговски и други вземания	13
Банкови депозити	1,099

Към 31 декември 2019 г. няма обезценени вземания.

10 Финансови инструменти и политика за управление на риска (продължение)

10.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск се поддържа на ниски нива посредством осигуряването на значителни парични средства и парични еквиваленти, които към 31 декември 2019 г. са в размер на 1,099 хил. лева.

Задълженията по договора за заем, включително лихвените плащания и търговските и други задължения към 31/12/2019, са представени по-долу.

	3 месеца	3 до 12 месеца	1 до 5 години	Общо
2019				
Търговски и други задължения	487	-	-	487
Заеми и привлечени средства	236	5,368	31,782	37,386
Общо	**723**	**5,368**	**31,782**	**37,873**

11 Заеми и привлечени средства

Анализът на привлечените средства е както следва:

	Лихвен процент	Падеж	2019
Нетекущи			
Синдикиран банков заем	3M EURIBOR + спред	2021-2025	29,533
Общо			**29,533**
Текущи			
Синдикиран банков заем	3M EURIBOR + спред	2020	4,694
Общо			**4,694**
Общо			**34,227**

С оглед на разширяването на дейността на Група Фурлис в сегмента на недвижимите имоти, на 2/8/2019 "Хаус Маркет България" ЕАД пристъпи към учредяването на ново дружество в България – „ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД. Това беше в резултат от одобрения от Съвета на директорите план за преобразуване на "Хаус Маркет България" ЕАД. По-конкретно, на счетоводната дата 31/8/2019 "Хаус Маркет България" ЕАД направи апортна вноска в новоучреденото дружества на собствен недвижим имот на "Хаус Маркет България" ЕАД, използван за дейността на Магазин IKEA, със справедлива стойност в размер на 86,044 хил. лева, както и на част от своите банкови задължения в размер на 35,205 хил. лева в замяна на 100% от акциите на новоучреденото дружество.

11 Заеми и привлечени средства (продължение)

На 5/12/2019 "Хаус Маркет България" ЕАД, "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД и банките-кредитори подписаха Анекс 2 към договор за синдикиран заем № 98 от 11/7/2016 на "Хаус Маркет България" ЕАД. Анекс 2 конституира "ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ" ЕАД като съ-заемополучател и отговорно лице до сумата от 35,205 хил. лева, а "Хаус Маркет България" ЕАД остава отговорно лице за сумата от 23,959 хил. лева Анекс 2 също така определя погасителния план за непогасената към този момент главница (59,164 хил. лева). И на последно място, Анекс 2 определя "Трейд Естейтс България" като залогодател за движими активи на стойност от 3,991 хил. лева и неговите вземания.

Въз основа на посочения по-горе Анекс 2 към Договора за синдикиран заем, Дружеството е задължено да поддържа Съотношение на покритие за обслужване на дълга (DSCR) над 1.05 за предходните и за следващите дванадесет месеца. Към 31 декември 2019 г. Дружеството спазва ангажиментите по заема и няма други ангажименти, на които предприятието да е в нарушение.

През финансова година 2019 Дружеството е погасило главница по заема в размер на 978 хил. лева и е платило лихви в размер на 381 хил. лева.

Следващата таблица обобщава промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включително промените в паричните потоци и непаричните промени, което включва равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на задълженията, произтичащи от финансова дейност за годината, завършваща към 31 декември 2019 г.

	Апортирани от "Хаус Маркет България" ЕАД	Изходящи парични потоци	31 декември 2019
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Заеми и привлечени средства	35,205	(978)	34,227
Общо задължения от финансова дейност	**35,205**	**(978)**	**34,227**

12 Деривативни финансови инструменти

На 5/12/2019 Дружеството сключва Лихвен суап (IRS) за условната сума от 24,643 хил. лева, чиято цел е да покрие частично лихвения риск по неговия заем. Към датата на баланса, 31/12/2019, условната сума на IRS е 23,069 хил. лева, а сегашната стойност, според оценката на банката, е 379 хил. лева, която е включена към пасивите на Дружеството.

Лихвеният суап е класифициран на Ниво 2 от йерархията на справедливата стойност, както е дефинирана в МСФО 13. Срокът на лихвения суап изтича през месец септември 2023 г. За лихвените суапове, които са определени като ефективно хеджиране на паричен поток, справедливата стойност е отсрочена в рамките на собствения капитал на датата на отчета за финансовото състояние.

13 Търговски и други задължения

Анализът на търговските и други задължения е както следва:

	2019
Търговски задължения	2
Задължения към свързани лица	325
Начислени разходи	69
ДДС и други данъчни задължения	91
Общо	**487**

14 Данъци върху доходите

Разходът за данък върху доходите за 2019 година и съответната 2018 година е както следва:

	2019
Текущ данък върху доходите	
Разход за текущ данък върху доходите	(94)
Отсрочен данък върху доходите	
Свързан с възникването и обратното проявление на временни данъчни разлики	(90)
Разход за данък върху доходите, признат в отчета за всеобхватния доход	**(184)**

Ставката на корпоративния данък върху доходите за финансова година 2019 е 10%.

Равнението между разхода за данък върху доходите, приложим към счетоводната печалба преди данъци по законовата данъчна ставка към разхода за данък върху доходите по ефективната за Дружеството данъчна ставка за годината, завършваща към 31 декември 2019, е както следва:

	2019
Счетоводна печалба преди данък върху доходите	**1,838**
Ставка на корпоративния данък върху доходите	10%
По ставката на корпоративния данък върху доходите	(184)
По ефективната ставка на данъка върху доходите от 10 %	**1,654**

14 Данъци върху доходите

Отсроченият данък върху доходите за Дружеството към 31 декември 2019 г. е свързан със следните:

	Отчет за финансовото състояние 2019	Печалба или загуба за периода 2019
Разлика счетоводна / данъчна амортизация	(90)	(90)
Лихвен суап	38	-
Отсрочен данък (пасив)	**(52)**	**(90)**

15 Оповестявания на свързани лица

Едноличният акционер на Дружеството е "Хаус Маркет България" ЕАД.
Крайното контролиращо лице е Фурлис Холдингс С.А.
По-долу е представен анализът на вземанията и задълженията от/към свързани лица към 31 декември 2019:

Сделките със свързани лица за годината, завършваща към 31 декември 2019, са както следва:

	Компания-майка ("Хаус Маркет България" ЕАД)
Суми, дължими към свързани лица	325
Общо текущи	**325**

Приходи		**Разходи**	
		Разходи за дейността	18
Приходи от наем	2,395	Финансови разходи	252
Общо	**2,395**	**Общо**	**270**

15 Оповестявания на свързани лица

Отделно от описаните по-горе сделки, Дружеството е фактурирало на компанията-майка сумата от 100 хил. лева за вписване на договора за наем в българския имотен регистър. В отчета за всеобхватния доход тази сделка е компенсирана срещу съответната такса, платена от Дружеството, в разходи за дейността.

Освен това, компанията-майка е фактурирала на Дружеството сумата от 141 хил. лева – разходи за учредяване, първоначално платени от нея. Сумата е капитализирана от Дружеството.

16 Последващи събития

Дружеството внимателно наблюдава развитието на кризата с COVID-19 от гледна точка на принципа на действащото предприятие. Според ръководството на Дружеството ефектът върху пазара не може да бъде определен точно, тъй като това е текущо, некоригиращо събитие, което е трудно да бъде измерено количествено към датата на одобряване на финансовия отчет за годината, завършваща към 31/12/2019.