

**" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2019**

"АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ" ЕАД
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2019 г. и завършващ на 31.12.2019 г.

Предходен период – периодът, започващ на 01.01.2018 г. и завършващ на 31.12.2018 г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е индивидуален отчет на "АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ" ЕАД

Адрес на управление: СОФИЯ 1000, УЛ. АЛАБИН 1, Телус Тауър

Адресът за кореспонденция е СОФИЯ 1000, УЛ. АЛАБИН 1, Телус Тауър

Дата на изготвяне: 23.04.2020 г.

Дата на одобрение: 23.04.2020 г. с Решение на

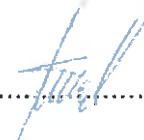
Годишният финансов отчет е подписан от името на "АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ" ЕАД
от:

Изпълнителни директори:

Тиресия Месари

/  /

Росен Тенев

/  /

Съставител:

Елисавета Йосифова

/  /

" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
СЪДЪРЖАНИЕ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА КЪМ 31.12.2019 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Доклад за дейността	4
Счетоводен баланс	13
Отчет за приходите и разходите	14
Отчет за паричните потоци	15
Отчет за собствения капитал	16
Приложения към годишния финансов отчет	17



Доклад на независимия одитор

До акционера на „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2019 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

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

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

Независимост

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



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

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

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

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

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на годишния доклад 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, Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

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

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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



Лидия Тасева-Пеева
Регистриран одитор
30 април 2020 г.
София, България



Цветана Цанкова
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД



**“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.**

Приет с протокол от 23.04.2020 г. на представляващите.

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл.39 от Закона за Счетоводството и изискванията на Търговския закон.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Последни изменения с Постановление № 27 ОТ 14 Февруари 2019 г. за изменение и допълнение на НСС, приети с Постановление № 46 на МС от 2005 г.

Този финансов отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с изграждане, администриране и управление на административна сграда, находяща се в гр. София, ул. Алабин № 1.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана със стопанисването и управлението на сградата.

Финансовият резултат на Дружеството за 2019 г. след данъци е печалба в размер на 5 459 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

За текущия период 2019 г., Дружеството е реализирало печалба от оперативна дейност в размер на 6 068 хил. лв. преди начисляване на данъци.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2019 г. Дружеството е разпределило дивиденди в размер на 1 943 хил.лв.

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

Структура на основния капитал

Акционер	Участие	Брой акции	Номинална стойност(хил. лв.)
ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ЛАНГЕА РЕИК)	100%	34,750	34,750
Общо	100%	34,750	34,750

Акции клас А - обикновени поименни налични акции с право на глас
 Брой акции: 19,550
 Номинал: 1,000 лв.

Акции клас Б - привилегировани, поименни, налични акции, без право на глас
 Брой акции: 15,200
 Номинал: 1,000 лв.

През отчетната 2019 г. не са настъпили изменения в размера на основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Към 31 декември 2019 г. „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД не участва в капитала на други дружества.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2020 ГОДИНА

През 2019 год. са отдадени под наем повече от 98% от изградените търговски и административни площи. Ръководството на Дружеството си е поставило като основна задача за 2020 год. да запази заетостта на сградата до максимално възможно и да оптимизира работните процеси.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2019 г., „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2019 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Аристотелис Каритинос
2. Тиресия Месари
3. Анна Халкидаки
4. Клеоники Георгиаду
6. Росен Тенев

Изпълнителени Директори на Дружеството са :

Аристотелис Каритинос
 Тиресия Месари
 Росен Тенев

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя 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.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

**“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.**

Отговорности на ръководството (продължение)

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

Ръководството носи 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.

Човешки ресурси

Персонал

Към 31 Декември 2019 г. в Дружеството няма назначен персонал по трудови договори.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от продажба по сключени договори за наем на офис и търговски площи.

Структура на приходите от основна дейност е както следва:

Приходи от услуги (наеми) - 12,583 хил. лв.;

Други приходи – 39 хил.лв.

Разходите за оперативна дейност са в размер на 3,918 хил. лв. и са свързани основно с експлоатацията на административната сграда, собственост на Дружеството.

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2019 г. Дружеството не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

В края на 2019 г. за пръв път се появили новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус). Ситуацията в края на годината се определяше от ограничен брой случаи на неизвестен вирус, докладвани на Световната здравна организация. През първите няколко месеца на 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост. Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Тъй като към датата на издаване на този финансов отчет ситуацията е все още в развитие, Дружеството не е в състояние оцени влиянието на COVID-19 върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността, но ръководството очаква, че влиянието ще бъде негативно.

Според Ръководството основните рискове, произтичащи от тази несигурна ситуация по отношение на COVID-19 са:

- Оценка на инвестиционните имоти: Ръководството счита, че оценката на имотите може да бъде повлияна през следващите отчетни периоди, но не може да измери точния номинален ефект;
- Ликвидност: Въпреки, че ликвидността на Дружеството ще бъде негативно повлияна, финансовите наличности към днешна дата, очакваните входящи парични потоци ще позволят на Дружеството да изпълнява задълженията си без затруднения;
- Действащо предприятие: Ръководството счита, че въпреки ситуацията, Дружеството ще може да продължи дейността си в обозримото бъдеще.

**" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.**

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Ръководството на Дружеството е въвело план за ограничаване на въздействието на COVID-19, който включва:

- намаляване на оперативни разходи;
- отлагане на проекти за развитие и несъществени капиталови разходи;

Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти.

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план.

Кратък преглед на състоянието на пазара

Дружеството оперира на нерегулиран пазар на недвижими имоти в условията на свободна конкуренция между участниците в него.

Основни клиенти, сключени договори

Основен наш клиент е КолПойнт Ню Юръп АД, с който сме в договорни взаимоотношения. Двустранното ни сътрудничество е ползотворно, предвиждаме съвместната ни работа да продължи и в бъдеще.

Основни доставчици

- Домус Дивелъпмънт ЕООД
- Сот-Сигнално Охранителна Техника ЕООД
- ВИП Професионално Почисване ЕООД

Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са: коефициентите за рентабилност, ефективност и финансова автономност.

Основните изменения в сравнение с предходния отчетен период се дължат на цялостното въвеждането в експлоатация на сградата и активната оперативна дейност през целия отчетен период.

Анализът на съотношението собствен/привлечен капитал показва, че коефициентът на финансова независимост на Дружеството е 0,56, която стойност е в рамките на средната капиталова структура.

Управление на капиталовия риск

Целите на „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи, като действащо предприятие с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД може използва следните механизми: коригиране сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, емитиране на нови акции или продажба на активи, за да се покрият дългове на Дружеството.

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

Управление на капиталовия риск (продължение)

В съответствие с останалите в индустрията, „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви” включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспаднат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал” (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове. Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

	2019	2018
Общо пасиви	72,727	77,241
Намаление: пари и парични еквиваленти	(4,748)	(2,051)
Нетен дълг	67,979	75,190
Собствен капитал	40,502	36,984
Общо капитал	108,481	112,174
Коефициент на задлъжнялост	0,627	0,670

Намалението на нетния дълг на Дружеството е свързано с погасяване на задълженията, възникнали по повод строителството на сградата и регулярното обслужване на външно банково кредитиране.

Като акционерно, Дружеството е предмет на специфични капиталови изисквания да поддържа собствен капитал по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законни резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31 декември 2019 г. разликата между общо собствен капитал (равен на нетните активи) и регистрирания акционерен капитал е 5 752 хил. лева, а собственият капитал е положителна величина – 40,502 хиляди лева.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителният съвет носи отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. С цел намаляване на риска, Дружеството изисква от своите клиенти предоставяне на допълнителни обезпечения като парични депозити и / или банкови гаранции. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството към кредитен риск не е съществена.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2019 г.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск.

Дружеството има съществени продажби към няколко клиенти:

- Колпойнт Ню Юръп АД
- "ДОПАМИН" ЕООД
- "ПРОС България" ЕООД
- "Ай Ес Джи Би Джи" ЕООД
- ХеджСърв (България) ЕООД
- ЕСТАФЕТ – ЕООД
- Апекс Фънд Сървисиз Б-я ЕООД (предишно наименование Кастъм Хаус Фънд Сървисиз Б-я ЕООД)
- Байерсдорф България ЕООД

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на Управителния съвет.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

**“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.**

Ликвиден риск (продължение)

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, привилегирани акции, финансов лизинг и наемане на договори за покупка. В Политиката на Дружеството е заложено, че не повече от 25% от привлечените средства трябва да падежират в следващия 12-месечен период.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства“. Дружеството също така има сключени договори за кредитни линии от свързани лица.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, основно щатски долари.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството. Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството. Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2019 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

**" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.**

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През 2019 г. са начислени възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите в размер на 148 хил.лв..

Членовете на Съвета не са придобвали, не притежават и не са прехвърляли акции и облигации на Дружеството.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

През изминалата 2019 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Към 31.12.2019 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

Аристотелис Каритинос

Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет./, както слва:

- Vibrana Holdings Ltd
- Karolou Touristiki SA - Гърция
- Lasmane Properties
- The Cyprus Tourism Development Company Limited
- Quadratix Ltd
- Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД - България
- NASH SRL
- Egnatia Properties
- CYREIT Variable Investment Company Plc
- Aphrodite Hills Resort Limited
- Aphrodite Springs Public Limited
- Irinna Ktimatiki SA
- Anaptixi Fragkokklisia SA
- Panterra SA
- Rinascita SA
- EP Chanion SA

Клеоники Георгиаду

1. Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества;
2. Не притежава участие в капитала на други дружества;
3. Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, както слва:
 - Айкон-Боровец ЕООД – Управител

**" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.**

Анна Халкидаки

- Karolou Touristiki SA - Гърция
- Pangaea FINCO PLC - Гърция
- Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД - България
- Egnatia Properties - Гърция
- Irinna Ktimatiki SA - Гърция
- Anaptixi Fragkokklisia SA - Гърция
- ILDIM M.IKE

Тиресия Месари

Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, както слеза:

- Prodea Investments – Гърция
- Karolou Touristiki SA - Гърция
- Lasmane Properties - Гърция
- Vibrana Holdings Ltd
- Quadratix Ltd
- Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД - България
- NASH SRL
- Egnatia Properties – Гърция
- Irinna Ktimatiki SA - Гърция
- Anaptixi Fragkokklisia SA
- ILDIM M.IKE

Росен Тенев

1. Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества;
2. Притежава участие в капитала на следните дружества / Не притежава участие в капитала на други дружества;:



Тиресия Месари
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД
Гр. София
23.04.2020 г.



Росен Тенев
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД

"АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ" ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

Актив	Сума (хил.лева)		Пасив	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
Раздели, групи, статии	1	2	Раздели, групи, статии	1	2
а	1	2	а	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	34,750	34,750
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	19	23	II. Резерви		
Общо нематериални активи:	19	23	1. Законови резерви	287	
II. Дългосрочни материални активи			2. Други резерви	6	6
1. Компютърна техника	13	2	Общо резерви:	293	6
Общо дългосрочни материални активи:	13	2	III. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
III. Дългосрочни финансови активи			- непокрита загуба	-	(637)
1. Дългосрочни инвестиции, в т.ч.:	106,876	110,182	Общо натрупана печалба/загуба:	-	(637)
- земи и сгради	97,229	99,267	IV. Текуща печалба (загуба)	5,459	2,865
- други активи	9,647	10,904	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	40,502	36,984
- в процес на изграждане	-	11	Б. Провизии и сходни задължения		
Общо дългосрочни финансови активи:	106,876	110,182	1. Провизии за данъци в т.ч.:	225	230
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:	106,908	110,207	- оторочени данъци	225	230
Б. Текущи (краткотрайни) активи			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	225	230
I. Вземания			В. Задължения		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	838	1,003	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	71,774	75,564
- над 1 година	496	723	- до 1 година	5,064	4,245
2. Други вземания	8	34	- над 1 година	66,710	71,319
Общо вземания:	846	1,037	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	169	5
III. Парични средства, в т.ч.:			- до 1 година	169	5
- безсрочни сметки (депозити)	4,748	2,051	3. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	-	718
Общо парични средства:	4,748	2,051	- до 1 година	-	718
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	5,594	3,088	4. Задължения към персонала, в т.ч.:	20	
В. Разходи за бъдещи периоди	952	1,160	- до 1 година	20	-
СУМА НА АКТИВА	113,454	114,455	5. Други задължения, в т.ч.:	764	954
			- до 1 година	261	437
			- над 1 година	503	517
			- Данъчни задължения	228	240
			- до 1 година	228	240
			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	72,727	77,241
			- до 1 година	5,514	5,405
			- над 1 година	67,213	71,836
			СУМА НА ПАСИВА	113,454	114,455

Елисавета Йосифова
Съставител
Мазарс Консалтинг ЕООД

Заверили са гласно одиторски доклад:

Лидия Тасева-Пеева
Регистриран одитор

Тириния Месрли
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД

Росен Тенев
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД

Цветана Цанкова
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД



" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година
1	2	3
А. РАЗХОДИ		
1.Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	385	1,360
- суровини и материали	6	35
- външни услуги	379	1 325
2.Разходи за персонала, в т.ч.:	154	-
- разходи за възнаграждения	148	-
- разходи за осигуровки, в т.ч.:	6	-
- осигуровки свързани с пенсии	4	-
3.Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	3,362	4,097
- разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи в т.ч.:	3 362	4 097
- разходи за амортизация	3 362	4 097
4.Други разходи, в т.ч.:	17	342
- балансова стойност на продадени активи	-	60
Общо разходи за оперативната дейност	3,918	5,799
5.Разходи за лихви и други финансови разходи	2,636	2,690
Общо финансови разходи	2,636	2,690
Общо разходи за обичайната дейност	6,554	8,489
6.Печалба от обичайната дейност	6,068	3,175
Общо разходи	6,554	8,489
7.Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	6,068	3,175
8.Разходи за данъци от печалбата	609	310
9.Печалба	5,459	2,865
Всичко	12,622	11,664

Наименование на приходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година
1	2	3
Б. ПРИХОДИ		
1.Нетни приходи от продажби в т.ч.:	12,583	11,657
- продукция	-	260
- услуги	12,583	11,397
2.Други приходи	39	7
Общо приходи от оперативната дейност	12,622	11,664
Общо приходи от обичайната дейност	12,622	11,664
3.Загуба от обичайната дейност	-	-
Общо приходи	12,622	11,664
Всичко	12,622	11,664

Елисавета Йосифова
Съставител
Мазарс Консултинг ЕООД

Тирелия Месари
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД

Росен Тенев
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД

Заверили съгласно одиторски доклад:

Лидия Пеева-Пеева
Регистриран одитор



Цветана Цветкова
Прайсуотърхаускупърс Одит ООД

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

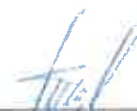
	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
	1	2	3	4	5	6
А.Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	18,376	2,514	15,862	15,909	3,694	12,215
Платени и възстановени данъци върху печалбата	-	635	(635)	-	270	(270)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		127	(127)			
Плащания при разпределения на печалби		1,943	(1,943)			
Други парични потоци от основна дейност	-	3,261	(3,261)	778	1,876	(1,098)
Всичко парични потоци от основна дейност	18,376	8,480	9,896	16,687	5,840	10,847
Б.Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	776	(776)	-	19,938	(19,938)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност	-	776	(776)	-	19,938	(19,938)
В.Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	-	6,423	(6,423)	8,843	5,726	3,117
Всичко парични потоци от финансова дейност	-	6,423	(6,423)	8,843	5,726	3,117
Г.Изменение на паричните средства през периода	18,376	15,679	2,697	25,529	31,503	(5,974)
Д.Парични средства в началото на периода			2,051			8,025
Е.Парични средства в края на периода			4,748			2,051



Елисавета Йосифова
Съставител
Мазарс Консултинг ЕООД



Тирезия Месари
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД



Росен Тенчев
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД

Заверили съгласно одиторски доклад:



Лидия Тасева-Пеева
Регистриран одитор




Цветана Цанева
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

Показатели	Записан капитал	Резерви Законо ви и други резерви	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
			Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
1.Салдо в началото на отчетния период	34,750	6	2,865	(637)	-	36,984
2.Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	34,750	6	2,865	(637)	-	36,984
3.Финансов резултат от текущия период	-	-	-	-	5,459	5,459
4.Разпределение на печалба в т.ч.:	-	-	(1,943)	-	-	(1,943)
- за дивиденди	-	-	(1,943)	-	-	(1,943)
5.Покриване на загуба	-	-	(637)	637	-	-
6.Други изменения в собствения капитал	-	287	(285)	-	-	2
7.Салдо към края на отчетния период	34,750	293	-	-	5,459	40,502
8.Собствен капитал към края на отчетния период	34,750	293	-	-	5,459	40,502


 Елисавета Йосифова
 Съставител
 Мазарс Консултинг ЕООД


 Терезия Месари
 Изпълнителен директор
 Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД


 Росен Тенов
 Изпълнителен директор
 Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД

Заверили съгласно одиторски доклад:


 Лидия Тасева-Пеева
 Регистриран одитор




 Цветана Цанкова
 ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

**“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.**

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на Дружеството: “ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД

Държава на регистрация на Дружеството: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр.София, ул.“Алабин” №1

Място на офис или извършване на стопанска дейност: гр.София, ул.“Алабин” №1

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Собственост и управление

Акционер	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени (хил.лв.)	Относителен дял
ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК)	34,750	34,750	35,750	100%
Общо:	34,750	34,750	35,750	100%

Управителните органи на “ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ” ЕАД са:

Общо събрание на акционерите

Съвет на директорите в състав:

1. Аристотелис Каритинос
2. Тиресия Месари
3. Анна Халкидаки
4. Клеоники Георгиаду
5. Росен Тенев

Изпълнителени Директори на Дружеството са:

Аристотелис Каритинос
Тиресия Месари
Росен Тенев

Дружеството се представлява от :

Аристотелис Каритинос
Тиресия Месари
Росен Тенев

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиции, строителство и управление на недвижими имоти

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Последни изменения с Постановление № 27 ОТ 14 Февруари 2019 г. за изменение и допълнение на НСС, приети с Постановление № 46 на МС от 2005 г.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че Дружеството ще остане действащо в обозримо бъдеще.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Нематериални активи

Като нематериалните активи се отчитат активи, които отговарят на определението за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в СС 38.

При придобиването им нематериалните активи се оценяват:

- ✓ външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по себестойност намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи, направени за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност на нематериален актив, се признават за текущи разходи в периода на възникването им.

Разходи, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към нематериален актив, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив, се отразяват като увеличение на отчетната му стойност или като отделен нематериален актив и се определят като разходи за усъвършенстване, когато водят до:

- а) увеличаване на полезния срок на годност;
- б) увеличаване на производителността;
- в) подобряване на качеството на продуктите и/или услугите;
- г) разширяване на възможностите за нови продукти и/или нови услуги;
- д) съкращаване на производствените разходи;

Амортизация на дълготрайни нематериални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните нематериални активи се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

1. Нематериални активи (продължение)

Средният полезен живот в години за основните групи нематериални активи, е както следва:

Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните нематериални активи	Средна норма на полезен живот (години)	
	2019	2018
Други	6.7	6.7

Дружеството не разполага с напълно амортизирани нематериални активи.

Временното извеждане от употреба на дълготрайните нематериални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на Дружеството за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни нематериални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

Изменението в нематериалните активи през годината е както следва:

Показатели	Отчетна стойност			Амортизация			Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	Постъпили през периода	В края на периода	В началото на периода	Начислена през периода	В края на периода	
Нематериални активи							
Уеб-сайт	27	-	27	4	4	8	19
Общо	27	-	27	4	4	8	19

2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), използван по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- ✓ изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- ✓ разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2. Инвестиционни имоти (продължение)

Такива са разходите, които водят до:

- ✓ увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- ✓ увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- ✓ подобряване качеството на инвестиционния имот;
- ✓ разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- ✓ съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Дружеството е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващото оценяване на инвестиционните имоти.

Амортизация на инвестиционни имоти съгласно СС 4:

Инвестиционните имоти се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи инвестиционни имоти отчитани по модела на цената на придобиване, е както следва:

Очаквани срокове на полезен живот на инвестиционни имоти	Средна норма на полезен живот (години)	
	2019	2018
Сгради	39-40	25
Машини	3-10	3-10
Производствено оборудване и апаратура	3-10	3-10
Съоръжения	25	25
Транспортни средства	4	4
Компютри	2	2
Други	6.7	6.7

Към 31.12.2019 год. справедливата стойност на инвестиционните имоти въз основа на извършена оценка от независим външен оценител възлиза на 86 986 хил. евро. Дружеството преценява, че не са налични индикации тяхната за обезценка.

Изменението в инвестиционните имоти през годината е както следва:

Показатели (хил.лв.)	Отчетна стойност			Амортизация			Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	Постъпили през периода	В края на периода	В началото на периода	Начислена през периода	В края на периода	
Дългосрочни финансови активи							
Инвестиционни имоти	114,872	47	114,919	4,690	3,353	8,043	106,876
Общо	114,872	47	114,919	4,690	3,353	8,043	106,876

" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2. Инвестиционни имоти (продължение)

Придобивания, преобразувания през периода на инвестиционни имоти:

Инвестиционни имоти (хил.лв.)	2019			2018		
	Сгради	Оборудване	Общо:	Сгради	Оборудване	Общо:
Придобивания	47	-	47	3,866	21	3,887
Всичко:	47	-	47	3,866	21	3,887

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

3. Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго дружество;
 - размяна на финансов инструмент с друго дружество при потенциално благоприятни условия;
- ✓ инструмент на собствения капитал на друго дружество;
- ✓ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие със СС32:

- ✓ Финансови активи, държани за търгуване;
- ✓ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- ✓ Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;
- ✓ Обявени за продажба;

Дружеството признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

- а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;
- б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:
 - хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
 - данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
 - трансферни данъци и мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансиранятия и разпределения на административни и други общи разходи.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3. Финансови активи (продължение)

След първоначалното признаване Дружеството оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- а) финансови активи, държани за търгуване;
- б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване Дружеството оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- б) заеми и вземания, предоставени от Дружеството и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от Дружеството, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи се класифицират и оценяват съобразно изискванията на СС32.

4. Вземания

- Като кредити и вземания възникнали първоначално в Дружеството се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.
- Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени дебитори е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост.

Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

- Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.
- Другите вземания се представят по себестойност.

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

4. Вземания (продължение)

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

- ✓ без фиксиран падеж;
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Вземания	2019			2018		
	Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност		Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност	
		До 12 месеца	Над 12 месеца		До 12 месеца	Над 12 месеца
Вземания от клиенти, в т.ч.:	756	260	496	988	265	723
Вземания от трети лица	756	260	496	988	265	723
Вземания от доставчици по предоставени аванси, в т.ч.	10	10	-	15	15	-
За доставки на материални активи	-	-	-	15	15	-
Суми за възстановяване от бюджета	-	-	-	9	9	-
Други вземания, в т.ч.	80	80	-	25	25	-
Вземания по начислени р-ди и п-ди за обслужване на общите части на сграда	72	72	-	25	25	-
Всичко сума на вземанията	846	350	496	1,037	314	723

5. Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за брокерски комисионни, които представляват начални преки разходи, извършени от лизингодателя във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг и се отчитат съгласно МСС 17 Лизинг, а именно признават се като разход през целия срок на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

6. Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, съответно в лева и във валута. Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства във валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31.12.2019 г.

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

7. Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен/записан капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация, както и вноските на собствениците (съдружниците) съгласно дружествен договор, независимо от това дали са изцяло внесени по отношение на предприятията, за които не е необходимо вписване на капитала в търговския регистър.

Акционер	Основен /записан/ капитал					
	2019			2018		
	Брой акции	Стойност (лева)	% Дял	Брой акции	Стойност (лева)	% Дял
Акции клас А						
ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК)	19,550	19,550,000	56	19,550	19,550,000	56
Общо за клас А:	19,550	19,550,000	56	19,550	19,550,000	56
Акции клас Б						
ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК)	15,200	15,200,000	44	15,200	15,200,000	44
Общо за клас Б:	15,200	15,200,000	44	15,200	15,200,000	44
Общо:	34,750	34,750,000	100	34,750	34,750,000	100

Всички акции към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. са изцяло платени.

През предходния отчетен период (2018 г.) ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК), Гърция придоби 100 % от акциите на Дружеството. Сделката по придобиване на Ай енд Би Риъл Естейт е финализирана на 28.12.2018 год.

Законови резерви:

Съгласно изискванията на Търговския Закон, Дружеството е задължено да образува фонд "Резервен" като заделя най-малко 1/10 от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда стигнат 1/10 или по-голяма част от капитала, определена от устава. През отчетния период Дружеството е спазило законовите изисквания и е заделило във фонд "Резервен" сума в размер на 287 хил.лв.

Други резерви – образувани по повод първоначалното учредяване на Дружеството.

Дружеството е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба/загуба в началото на отчетния период съгласно СС8.

8. Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- ✓ предоставяне на парични суми или финансов актив на друго дружество;
- ✓ размяна на финансови инструменти с друго дружество при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- ✓ Държани за търгуване;
- ✓ Държани до настъпване на падеж;
- ✓ Възникнали първоначално в Дружеството финансови пасиви;

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

8. Финансови пасиви (продължение)

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която Дружеството си е поставило за постигане с портфейла.

Дружеството признава финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

След първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите пасиви по:

а) амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в Дружеството, и

б) справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

9. Задължения

Класифициране на задълженията:

- Като финансови пасиви възникнали първоначално в Дружеството се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване финансовите пасиви към клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Финансовите пасиви, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

- Задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на Дружеството по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС 19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Дружеството няма приета политика да начислява дългосрочни доходи на персонала.

- Текущи данъчни задължения са задължения на Дружеството във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Представени са по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък.
- Провизии се начисляват по най добрата приблизителна оценка на ръководството на Дружеството по повод на конструктивни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- ✓ без фиксиран падеж;
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

9. Задължения (продължение)

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

Задължения	2019		2018	
	Сума на задължение то (хил.лв.):	В т.ч. изискуеми след повече от 5 г. (хил.лв.)	Сума на задължение то (хил.лв.):	В т.ч. изискуеми след повече от 5 г. (хил.лв.)
По заеми, в т.ч.	71,774	-	75,564	49,111
Заеми от финансови предприятия	71,319	-	75,098	49,111
В т.ч. лихви	455	-	466	-
Задължения към доставчици, в т.ч.:	169	-	723	-
Задължения към свързани лица	-	-	718	-
Задължения към трети лица	169	-	5	-
Задължения към персонала	20	-	-	-
Задължения към бюджета, в т.ч.:	228	-	240	-
За корпоративен данък	29	-	63	-
За други данъци	199	-	177	-
Други задължения, в т.ч.	536	-	714	-
Депозити наеми	517	-	517	-
Всичко сума на задълженията	72,727	-	77,241	49,111

През 2013 год. Дружеството майка до 28.12.2018 год. Айкон ООД е сключило договор за синдикиран банков кредит с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД (Алфа Банк България) и с Пиреус Банк. Договорът е подписан на 26.11.2013 год. при следните условия :

- Размер на главницата 21,846,447 евро, като общият размер на кредита е осигурен от банките по суми и в процентно съотношение както следва :
 А) за Алфа Банк клон България 13,499,198 евро, представляващи 61,79% от общия размер на кредита;
 Б) за Банка Пиреус България 8,347,249 евро, представляващи 38,21% от общия размер на кредита;
- Срок на кредита 48 месеца от датата на усвояване;
- Погасяване на кредита :
 - на 5-то число на 18-ия месец 2,000,000 евро
 - на 5-то число на 24-ия месец 2,000,000 евро
 - на 5-то число на 30-ия месец 3,000,000 евро
 - на 5-то число на 36-ия месец 3,000,000 евро
 - на 5-то число на 42-ия месец 3,000,000 евро
 - на 5-то число на 48-ия месец 8,846,447 евро
- Лихвен процент в размер на 12-месечен EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 6,5%. Лихвата се изплаща ежесечно на 5-то число на месеца, за които се отнася;
- Обезпечения по кредита – Заемът е обезпечен с нетекущи активи и активи в процес на изграждане (земи и сгради), притежавани от Дружеството, с балансова стойност към 31.12.2013 год. 92,744 хил.лв.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

9. Задължения (продължение)

През 2016 год. Дружеството майка до 28.12.2018 год. „Айкон“ ООД извърши преобразуване чрез отделяне на Еднолично акционерно дружество по чл. 262г от ТЗ. Целта на преобразуването е инвестиционния проект на пл. Македония да бъде отделен в ново дружество, а именно „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД. В изпълнение на плана за преобразуване и след получено съгласие от страна на банките – кредиторки, част от дълга по синдикирания банков заем от 26.11.2013, в размер на 15 мил. Евро е прехвърлен към новоучреденото дружество „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД.

През 2017 дружество „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД е сключило нов договор за заем с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, по силата на който дългът в размер на 15 мил. евро по Синдикирания Банков заем, описан по – горе, е рефинансиран и ефективно погасен. Новият договор за инвестиционен кредит е подписан на 19.01.2017 год. при следните условия:

1. Максимален разрешен размер : 79 211 115 лева;
 2. Срок на кредита – 7 години;
 3. Погасяване на кредита : тримесечни вноски за погасяване на главницата ; първа погасителна вноска, дължима на 21.01.2018 год. и сумирано разпределение на плащанията по заема показано по години както следва:

2018 г.	-	3 168 445 лв.
2019 г.	-	3 960 556 лв.
2020 г.	-	4 752 667 лв.
2021 г.	-	5 544 778 лв.
2022 г.	-	6 336 889 лв.
2023 г.	-	6 336 889 лв.
2024 г.	-	49 110 891лв.
 4. Лихвен процент в размер на референтен лихвен процент на банката, увеличен с надбавка 3,45 % за периода до окончателното приключване на СМР по сградата и надбавка от 3,05 % за периода след въвеждане в експлоатация на обекта до края на срока на действие на договора за кредит, но не по-малко от 3.2%;
 5. Обезпечения по кредита – Заемът е обезпечен с нетекущи активи и активи в процес на изграждане (земи и сгради), с балансова стойност към 31.12.2019 год. 106,876 хил. лева. Във връзка със сключения договор за инвестиционен кредит Дружеството е учредило ипотека в полза на банката върху недвижими имоти както следва :
 - Поземлен имот с планоснимачен № 1 , находящ се в гр. София, ул. Алабин № 1-3, с площ от 406 кв.м. от кв. 257 по предходен регулационен план на гр. София, местност Центъра;
 - Поземлен имот с планоснимачен № 2 , находящ се в гр. София, ул. Алабин № 1-3, с площ от 2 500 кв.м. от кв. 257 по предходен регулационен план на гр. София, местност Центъра
 - Поземлен имот с планоснимачен № 22 , находящ се в гр. София, р-н Триадика, с площ от 299 кв.м. от кв. 257 по предходен регулационен план на гр. София, местност Центъра , ведно с построената в описаните имоти сграда, ведно със всички подобрения и приращения в Поземлените имоти
- Други обезпечения по договора за кредит:
- Залог на цялото търговско предприятие ;
 - Залог на 34 750 акции на „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД собственост на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование: НБГ ПАНГЕА РЕИК), (предишна собственост на „Айкон“ ООД и „Брага Инвестмънтс“ ЕООД)
 - Залог на настоящи и бъдещи вземания на титуляра „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД

**“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.**

**III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

9. Задължения (продължение)

- Залог на настоящи и бъдещи вземания на „Ай Енд Би Риъл Естейт“ ЕАД, произтичащи от договори за наем и договори от постъпления от продажби без ДДС, произтичащи от предварителни и/или окончателни договори за покупко-продажба на обекти, приети за обезпечение.

Във връзка с промяната на собствеността на Дружеството е изискано и съответно е получено одобрение от банката кредитор. На 28.12.2018 год. новият собственик на 100% от капитала на Дружеството ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК) е приело и потвърдило условията по договора за кредит с Пощенска Банка АД. ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК) е учредило залог на 34 750 акции на „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД

10. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2019 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ. Текущо през годината съгласно счетоводната политика се прави преоценка на валутните позиции месечно.

Валутният курс, използван за преизчисляване в отчетната валута на парични позиции в чуждестранна валута е както следва:

Вид валута	Заключителен курс на БНБ към 31.12.2019
EURO	1.95583

11. Данъчно облагане

Текущите данъчни активи и пасиви са тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия и предходни периоди и които не са платени/възстановени към датата на баланса.

Разходът за данък представлява сумата от текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни периоди.

Текущият данък от печалбата представлява сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими/възстановими/ по отношение на данъчната печалба/загуба/ за периода.

Текущият данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на баланса. Данъчната печалба/загуба/ е печалбата/загубата за периода, определена съгласно установените от действащото данъчно законодателство правила, на основата на която се определя размерът на дължимите/възстановимите/данъци. Данъчната печалба загуба се определя и декларира с годишната данъчна декларация за съответния период.

Пасиви по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признават за намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчни кредити.

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

11. Данъчно облагане (продължение)

Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди. Данъкът върху печалбата за 2019 е 10%. Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, признати директно в капитала.

Промяна в активите или пасивите по отсрочени данъци възниква на основание на промяна в данъчните ставки, данъчното законодателство или очаквания начин на възстановяване на актива или уреждане на пасива. Промяната се отразява като увеличение/намаляние на нетната печалба/загуба за периода, освен ако промяната касае отсрочени данъчни активи или пасиви отчетени директно в собствения капитал.

Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират и се представят във финансовия отчет отделно от другите активи и пасиви.

Пасиви по отсрочени данъци (хил.лв.)	Движение на отсрочените данъци					
	31.12.2018		(намаляние)/увеличение		31.12.2019	
	Временна разлика	Отсрочен данък	Временна разлика	Отсрочен данък	Временна разлика	Отсрочен данък
Амортизации	2,298	230	(52)	(5)	2,246	225
Общо пасиви:	2,298	230	(52)	(5)	2,246	225

12. Лизинг

Класификация на лизинговите договори

Класификацията на лизинговите договори се осъществява в началото на лизинга на базата на критерии. При промяна на условията на лизинговия договор, които водят до промяна на критериите, се извършва нова класификация на лизинговите договори.

Разграничаването между финансов лизинг и експлоатационен лизинг при тяхното текущо отразяване и периодично представяне във финансовите отчети се извършва в съответствие с принципа "предимство на съдържанието пред формата".

Лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, когато наемодателят прехвърля на наемателя всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива. Лизинговият договор по принцип се класифицира като финансов лизинг, когато:

- а) наемодателят прехвърля на наемателя собствеността върху актива към края на срока на лизинговия договор;
- б) наемателят притежава опция за закупуване на актива на цена, която се очаква да бъде значително по-ниска от справедливата стойност към датата, на която опцията става изпълнима, като в началото на лизинговия договор в голяма степен е сигурно, че опцията ще бъде упражнена;
- в) срокът на лизинговия договор покрива по-голямата част от икономическия живот на актива, дори ако правото на собственост не е прехвърлено;
- г) в началото на лизинговия договор сегашната стойност на минималните лизингови плащания се равнява на справедливата стойност на наетия актив, и
- д) наетите активи имат специфичен характер, като само наемателят може да ги експлоатира без извършването на съществени модификации.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

12. Лизинг (продължение)

Следните ситуации, индивидуално или в комбинация, също биха могли да доведат до класифицирането на лизингов договор като финансов лизинг:

- ✓ ако наемателят може да анулира лизинговия договор, свързаните с това загуби, които се понасят от наемодателя, се покриват от наемателя;
- ✓ колебанията в справедливата стойност на остатъчната стойност на актива, които водят до реализирането на печалби или загуби, остават за сметка на наемателя;
- ✓ наемателят има възможност да продължи лизинговия договор за нов срок за наем, който е значително по-нисък от пазарния наем.

Когато Дружеството е наемодател по експлоатационен лизингов договор:

- ✓ отчита предоставените активи в своя счетоводен баланс и им начислява амортизация (когато те са амортизируеми);
- ✓ отразява начислените в негова полза наемни вноски като постъпления от продажби в текущия период;
- ✓ начислените разходи за амортизации се отразяват за сметка на постъпленията от наема по съответния експлоатационен лизингов договор.

Стойност на предоставените по лизингови договори активи:

Предоставени активи по лизингови договори	Сума (хил.лв.)	
	2019	2018
По експлоатационен лизинг	82,408	82,406
Общо стойност на представените активи по лизингови договори:	82,408	82,406

Вземания по лизингови договори:

Вземания по лизингови договори	Сума (хил.лв.)	
	2019	2018
По експлоатационен лизинг	756	988
Всичко вземания по лизингови договори:	756	988

Извършените от наемодателя или от наемателя разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисионни, такси и др.) първоначално се разсрочват и се признават като текущи разходи пропорционално на срока на действие на всеки конкретен договор съгласно МСС 17. Разсрочените комисионни към 31/12/2019 г. са в размер на 936 хил.лв.

13. Доходи на персонала

Доходи на персонала са форми на възнаграждения, предоставени от Дружеството на персонала в замяна на положения от него труд.

Видовете доходи на персонала са:

1. Краткосрочни доходи са онези доходи на персонала, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях. В тези доходи не се включват доходи при напускане и компенсациите (доходите) под формата на акции или дялове от собствения.
2. Дружеството признава недисконтираната сума на краткосрочните доходи на заетите, която се очаква да бъде платена в замяна на положения труд, като разход, включително онези доходи на персонала, които съгласно друг счетоводен стандарт се изисква да бъдат включени в отчетната стойност на даден актив и като текущо задължение - след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

13. Доходи на персонала (продължение)

3. Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.
4. При ненадрупващите се компенсируеми отпуски Дружеството не признава задължение и разход до момента на отпускат, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението.
5. При надрупващите се компенсируеми отпуски възниква задължение, което се признава за разход и в случаите, когато те са без фиксирани права, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да използват правото си на отпуск.
6. Дружеството оценява очакваните разходи по надрупващите се компенсируеми отпуски, като допълнителна сума (задължение и разход), която се очаква да бъде изплатена, като резултат от неизползваното право на надрупан отпуск към датата на съставяне на годишния финансов отчет.
7. Доходи при напускане (прекратяване на трудовото или служебното правоотношение) са онези доходи на персонала, които са платими като резултат от решението на:
 - Дружеството да прекрати трудовото или служебното правоотношение на заетия персонал преди изтичането на срока за пенсионирането им, или на
 - персонала за доброволно напускане в замяна на тези доходи.

Доходите при напускане, предоставени на персонала, включват глобална сума, определена законодателно или чрез договорно или друго споразумение.

Дружеството признава доходите, начислени при напускане, като задължение и разход.

Доходите при напускане не осигуряват на Дружеството бъдещи икономически изгоди, поради което се признават за разход в момента на възникването им.

8. Доходи(компенсации) под формата на акции или дялове от собствения капитал са онези доходи на персонала, които са:
 - предоставени под формата на финансови инструменти, носещи дивиденди (или други доходи) и емитирани от Дружеството (или от компанията майка), или
 - суми, чийто размер зависи от бъдещата цена на финансовите инструменти, носещи дивиденди (или други доходи) и емитирани от Дружеството (или от компанията майка).

Задълженията за изплащане на доходи под формата на акции или дялове от собствения капитал на Дружеството към 31 декември се извършва:

- а) по номиналната стойност на дяловете и акциите, дяловите опции и другите финансови инструменти, свързани със собствения капитал, които се предоставят като компенсации на персонала;
- б) по очакваната стойност на плащанията, които зависят от бъдещата пазарна цена на акциите на Дружеството.

9. Други дългосрочни доходи са онези доходи на персонала, които са платими 12 или повече месеца от края на периода, през който заетите са положили съответния трудов или служебен стаж. В тези доходи не се включват доходи след прекратяване на трудовото или служебното правоотношение, доходи при напускане и компенсации под формата на акции или дялове от собствения капитал, които не са изцяло платими в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналет е положил труда за тях.

Другите дългосрочни доходи се признават незабавно статистическите актюерски печалби и загуби и всички разходи по миналия стаж.

Сумата, призната като задължение (пасив) по повод на другите дългосрочни доходи на персонала, следва да бъде сбор от настоящата стойност на задължението за изплащане на определени доходи към датата на счетоводния баланс минус справедливата стойност на активите по програмата, посредством които задълженията ще бъдат пряко уредени.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

10. Доходи след напускане (прекратяване на трудовото или служебното правоотношение) са онези доходи на персонала, които са платими след приключване на трудовото или служебното правоотношение. В тези доходи не се включват доходи при напускане и компенсациите (доходите) под формата на акции или дялове от собствения капитал.

Дружеството класифицира програмите за доходи, изплатени на персонала след напускане, според икономическата им същност (вноските) като програми с определени вноски и програми с определени доходи.

Програми с определени вноски, при които правното или тълкувателното задължение на Дружеството е ограничено до размера, който е уговорен да се внася във фонда и статистическият актюерски риск (доходите да бъдат по-малко от очакваните) и инвестиционният риск (инвестираните активи да не бъдат достатъчни за покриване на предвидените доходи) са за сметка на персонала.

Програми с определени доходи, при които Дружеството е задължено да осигури уговорените доходи на настоящия и на бившия персонал, като статистическият актюерски риск (доходите ще покриват повече от очакваното) и инвестиционният риск са за сметка на Дружеството.

Дружеството няма програми с определени вноски.

Дружеството няма програми с определени доходи.

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.

За ненадрупващите се компенсируеми отпуски Дружеството не признава задължение и разход до момента на отпускане, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението.

Дружеството няма политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала.

Доходите при напускане, предоставяни на персонала, включват глобална сума, определена законодателно или чрез договорно или друго споразумение.

Доходите при напускане не осигуряват на Дружеството бъдещи икономически изгоди, поради което се признават за разход в момента на възникването им. Когато доходите при напускане станат изискуеми за повече от 12 месеца след датата на счетоводния баланс, се отчитат дисконтирани чрез коефициент.

14. Обезценки на активи

Обезценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС32 и СС36 регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи.

Съгласно СС 36, когато възстановимата стойност на актива спадне под балансовата (преносната) стойност на актива, Дружеството отразява намаление на балансовата стойност до размера на възстановимата му стойност. Намалението се третира като загуба от обезценка. Загубата от обезценка на актив се признава веднага като текущ разход за дейността. Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка, която е била отразена като текущ разход за дейността.

Когато е невъзможно да се определи възстановимата стойност на отделен актив, Дружеството определя възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който принадлежи и оценяваният актив.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

14. Обезценки на активи (продължение)

Според разпоредбите на СС 32 финансовият актив е обезценен, ако балансовата му стойност е по-голяма от очакваната му възстановима стойност. В края на всеки отчетен период Дружеството определя дали съществува някакво обективно обстоятелство за обезценяване на дадения финансов актив или група финансови активи. Ако съществува такова обстоятелство, Дружеството определя възстановимата стойност на финансовите активи и представя намалението или като текущ финансов разход, или като намаление на резерва от преоценка, ако той е положителна величина. Сумата, превишаваща създадения резерв, се отчита като текущ финансов разход. Когато за финансовия актив е създаден резерв от преоценка, който е отрицателна величина, обезценката се отчита като текущ финансов разход и като намаление на този резерв.

През 2019 г. не са отчетени обезценки.

15. Провизии, условни задължения и условни активи

Провизия се признава в баланса и като текущ разход, когато „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на Дружеството към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса, при отчитането на която се вземат под внимание рисковете и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

Когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, сумата на провизиите се дисконтира като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и коригират - актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Съдебни спорове

Където е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължение по съдебен спор, Дружеството признава провизия. Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите съветници на Дружеството. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението се оповестява като потенциално задължение.

Като условни активи в „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД се третираат възможните активи, възникнали в резултат на минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено единствено от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на Дружеството.

Като условни пасиви в „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД се третираат:

- ✓ Възможните задължения, произтичащи от минали събития, резултатът от които ще бъде потвърден единствено с настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на Дружеството.
- ✓ Настоящи задължения, произтичащи от минали събития, които не са признати във финансовия отчет или защото не е налице вероятност погасяването им да доведе до

" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

15.Провизии, условни задължения и условни активи (продължение)

изтичане на икономически ползи, или защото сумата на задължението не може да бъде остойностена достатъчно надеждно.

- ✓ Извършените от наемодателя или от наемателя разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисионни, такси и др.) се отчитат като разходи за дейността за текущия период.
- ✓

16. Свързани лица

Свързани лица - лицата са свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово-стопански характер. Те могат да бъдат юридически и физически лица, в т. ч. управленски персонал. Сделки между свързани лица - прехвърляне на активи и/или на пасиви между свързани лица, без да е задължително прилагането на характерната за сделката справедлива цена

Информация за групата, към която принадлежи отчитащото се дружество:

Национална Банка на Гърция АД контролираше ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК; пряк собственик на капитала на Ай енд Би Риъл Естейт ЕАД) до 23.05.2019 г. по силата на споразумение между акционерите. По специално, по силата на споразумението между акционерите, Национална Банка на Гърция АД избираше мнозинството от членовете на Борда на Директорите и Инвестиционния Съвет. Акционерното споразумение гарантираше Национална Банка на Гърция АД по повод упражняването и на други договорни права.

На 23-ти Май 2019 г. дружество Invel Real Estate B.V. придоби пряко 76,156,116 броя акции с право на глас от капитала на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК) като по този начин получи 29.81% от правото на глас в ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК). На същата дата : 23.05.2019 г. CL Hermes Opportunities L.P. пряко придоби 7,281,997 броя акции с право на глас от капитала на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК), т.е. 2,85% от правото на глас в ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК). Споменатите по-горе общо 32,66% от правото на глас в ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК) бяха прехвърлени от Национална Банка на Гърция АД на Invel Real Estate B.V. и CL Hermes Opportunities L.P., като от този момент нататък Национална Банка на Гърция АД не притежава участие, нито има право на глас в капитала на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК).

Считано от 23.05.2019 г. нататък от страна на Национална Банка на Гърция АД, по силата на Акционерно Споразумение от 30.12.2013 г. между Национална Банка на Гърция АД и Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. и в следствие промените, описани по-горе, касаещи ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК) пряк собственик на капитала на Ай енд Би Риъл Естейт ЕАД), на основание приложимия закон и Учредителния Акт на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК) контролът върху ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК) беше предоставен на Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. в качеството му на вече мажоритарен собственик на 63,39% от капитала на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК) без ограничения за упражняване на права.

Съгласно Съобщение от 23.05.2019 г. (на основание Law 3556/2007) изпратено до ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК), крайна компания майка на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК) е Castlake Opportunities Partners LLC с участие от 98.15%. Castlake Opportunities Partners LLC, дружество учредено в САЩ, не се контролира от едно конкретно физическо или юридическо лице

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Свързани лица (продължение)

Дружеството оповестява свързани лица:

- Castlелake Opportunities Partners LLC – крайна компания майка от 23.05.2019 г.
- Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. – компания майка от 23.05.2019 г.
- Национална Банка на Гърция – крайна компания майка от 28.12.2018 г. до 23.05.2019 г.
- ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК)– едноличен собственик на капитала от 28.12.2018 г.
- ГЕК Терна Груп АД – крайна компания майка до 28.12.2018 г.
- Айкон ООД – мажоритарен собственик на капитала на Дружеството до 28.12.2018 г.
- Брага Инвестмънтс ЕООД – миноритарен собственик на капитала на Дружеството до 28.12.2018
- Терна АД клон България – свързано лице до 28.12.2018 г.
- Айкон - Боровец ООД – свързано лице до 28.12.2018 г.
- Домус Дивелъпмънт ЕООД - свързано лице до 28.12.2018 г.
- Хермес Пропъртис АД – свързано лице до 28.12.2018 г.
- Стефан Иванов - свързано лице до 28.12.2018 г.

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

РАЗХОДИ / ПОКУПКИ

Покупки на услуги (хил.лв.)	2019	2018
Айкон ООД	-	91
Хермес Пропъртис АД	-	5
Брага Инвестмънтс ЕООД	-	7
Домус Дивелъпмънт ЕООД	-	135
Айкон - Боровец ООД	-	5
Стефан Иванов	-	293
Всичко покупки на услуги:	-	536

Покупки на нетекущи активи (хил.лв.)	2019	2018
Терна АД клон Б-я	-	3,496
Всичко покупки на нетекущи активи:	-	3,496

Свързано лице доставчик (хил.лв.)	Годината приключваща на 31.12.2019	Годината приключваща на 31.12.2018
Терна АД клон България	-	718
Всичко задължения към свързани лица:	-	718

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции,. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

Дружеството не е предоставяло аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

17. Печалба, загуба за отчетния период. Извънредни статии

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.

Печалбата или загубата за отчетния период включва:

- печалбата или загубата от обичайната дейност и
- извънредните статии.

В отчета за приходите и разходите се отчита общата сума на всички извънредни статии. Естеството и размерът на всяка извънредна статия се оповестява допълнително.

Извънредните статии текущо се отчитат като извънредни приходи и извънредни разходи.

Като извънредни статии се представят:

- балансовата стойност на принудително отчуждените активи;
- балансовата стойност на отписаните активи и пасиви вследствие на природни и други бедствия;
- сумата на получените застрахователни обезщетения.

Печалба или загуба от обичайната дейност

Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

18. Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Разходи (продължение)

Вид разход (хил.лв.)	Годината приключваща на 31.12.2019	Годината приключваща на 31.12.2018
Разходи за суровини и материали:		
Ел.енергия	1	33
Вода	-	2
Канцеларски м-ли	5	-
Всичко разходи за материали:	6	35
Разходи за външни услуги:		
Консултантски услуги	-	503
Разходи свързани с поддръжка и ремонт на сгради	29	305
Брокерски комисионни	234	191
Нотариални такси и юридически у-ги	17	106
Държавни, общински, админ. такси	1	85
Счетоводни и одиторски у-ги	55	41
Наеми	30	31
Застраховки	-	11
Други	13	52
Всичко разходи за външни услуги:	379	1,325
Разходи за амортизация и обезценка на:		
Производствени дълготрайни материални активи	3,362	4,097
Всичко разходи за амортизации:	3,362	4,097
Разходи за персонала:		
Членове на органите на управление в т.ч.:	154	-
- Начислени разходи за неизползвани отпуски	7	-
Всичко разходи за заплати и осигуровки:	154	-
Други разходи		
Разходи за данъци	4	135
Разходи представителни	1	131
Разходи за дарения	4	-
Други разходи	8	16
Балансова стойност на подадените активи в т.ч.:	-	60
- дълготрайни активи	-	60
Всичко други разходи:	17	342
Общо разходи за оперативна дейност	3,918	5,799

Вид разход (хил.лв.)	Годината приключваща на 31.12.2019	Годината приключваща на 31.12.2018
Разходи за лихви		
Лихви по дългосрочни заеми, в т.ч. по:	2,633	2,687
- редовни заеми в левове	2,633	2,687
Обща сума на разходите за лихви	2,633	2,687
Други финансови разходи		
Банкови такси	3	3
Обща сума на другите финансови разходи	3	3
Общо финансови разходи	2,636	2,690
Общо неплатени финансови разходи към 31.12.	455	466

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

19. Приходи

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- Приходи от продажба на стоки, продукция и други активи – при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите;
- При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента;
- При дългосрочни услуги на базата на етап на завършен договор;
- Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора;

Към приходите от обичайна дейност за дружеството се отнасят и финансовите приходи.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни приходи само такива приходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради това не следва да се повтарят често.

Приходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако друг стандарт изисква или позволява друго.

Вид на прихода (хил.лв.)	Годината приключваща на 31.12.2019	Годината приключваща на 31.12.2018
Приходи от продажби		
Услуги	12,583	11,397
Наеми	12,583	11,397
Други приходи	39	267
в т.ч. от продажба на ДМА	-	260
Всичко приходи от продажби:	12,622	11,664
Общо приходи от оперативна дейност:	12,622	11,664

20. Отчет за паричния поток

Дружеството отчита и представя паричните потоци по прекия метод съгласно изискванията на СС 7.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Основна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

“ АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ”ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ
(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

21. Отчет за собствения капитал

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на:

- Нетна печалба и загуба за периода
- Салдото на неразпределената печалба както и движенията за периода

Всички статии на приходи или разходи, печалба или загуба, които в резултат на действащите СС се признават директно в собствения капитал.

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки в чуждестранна валута, поради което то е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутния курс на щатския долар. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска, тъй като употребата на подобни финансови инструменти не е обичайна практика в Република България.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация

IV.ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Доходи на персонала

Категория персонал	Сума (хил.лв.)	
	2019	2018
Управленски персонал, в т.ч.:		
Възнаграждения	148	-
Осигуровки	6	-
Общо:	154	-

Събития след датата на баланса

В края на 2019 г. за пръв път се появиха новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус). Ситуацията в края на годината се определяше от ограничен брой случаи на неизвестен вирус, докладвани на Световната здравна организация. През първите няколко месеца на 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост. Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Тъй като към датата на издаване на този финансов отчет ситуацията е все още в развитие, Дружеството не е в състояние оцени влиянието на COVID-19 върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността, но ръководството очаква, че влиянието ще бъде негативно.

Според Ръководството основните рискове, произтичащи от тази несигурна ситуация по отношение на COVID-19 са:

- Оценка на инвестиционните имоти: Ръководството счита, че оценката на имотите може да бъде повлияна през следващите отчетни периоди, но не може да измери точния номинален ефект;
- Ликвидност: Въпреки, че ликвидността на Дружеството ще бъде негативно повлияна, финансовите наличности към днешна дата, очакваните входящи парични потоци ще позволят на Дружеството да изпълнява задълженията си без затруднения;

" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.
IV.ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Събития след датата на баланса (продължение)

- Действащо предприятие: Ръководството счита, че въпреки ситуацията, Дружеството ще може да продължи дейността си в обозримото бъдеще.

Ръководството на Дружеството е въвело план за ограничаване на въздействието на COVID-19, който включва:

- намаляване на оперативни разходи;
- отлагане на проекти за развитие и несъществени капиталови разходи;

Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти.

Фундаментални грешки

През отчетния период не са констатирани грешки, свързани с представяне на финансовото състояние на Дружеството, касаещо предходни периоди.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на Националните счетоводни стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Несигурности

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с принципа на действащо предприятие. На управляващите органи не са известни данни, които водят до несигурност относно възможността на Дружеството да продължи своята дейност.

Условни активи и пасиви

Не са налице условни активи и пасиви.

V. ПРИНЦИП-ПРЕДПОЛОЖЕНИЕ ЗА ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ, ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Счетоводството се осъществява, като се прилага концепцията за поддържане на капитала.

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

" АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ "ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2019 Г.

V. ПРИНЦИП-ПРЕДПОЛОЖЕНИЕ ЗА ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ, ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на годишния финансов отчет за 2019 година, представяме следните показатели, получени в резултат на финансово-счетоводен анализ:

N:	Показатели: (хил. лв.)	2019	2018	2019/2018	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	5,459	2,865	2,594	91%
2	Нетен размер на приходите от продажби	12,583	11,657	926	8%
3	Собствен капитал	40,502	36,984	3,518	10%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	72,727	77,241	(4,514)	-6%
5	Обща сума на активите	113,454	114,455	(1,001)	-1%
6	Приходи	12,622	11,664	958	8%
7	Разходи	6,554	8,489	(1,935)	-23%
8	Разходи за бъдещи периоди	952	1,160	(208)	-18%
9	Краткосрочни задължения	5,514	5,405	109	2%
10	Парични средства	4,748	2,051	2,697	131.5%
Рентабилност:					
12	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.1348	0.0775	0.0573	74%
13	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.0751	0.0371	0.0380	102%
14	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0481	0.0250	0.0231	92%
Ефективност:					
15	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	1.9258	1.3741	0.5518	40%
Ликвидност:					
16	Коеф. на абсолютна ликвидност (10/9)	0.8611	0.3795	0.4816	126.9%
Финансова автономност:					
17	Коеф. на финансова автономност (3/4)	0.5569	0.4788	0.0781	16%
18	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	1.7956	2.0885	(0.2929)	-14%