

„Фонд Имоти“ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ

30 Юни 2023 г.

ИЗГОТВЕН НА 19.07.2023 г., ГР. СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 30.06.2023 Г.	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД КЪМ 30.06.2023Г.	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) КЪМ 30.06.2023Г.	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА КЪМ 30.06.2023Г.	6
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	7
1. Обща информация.....	7
2. Счетоводна политика.....	8
3. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и инвестиционни имоти.....	31
4. Нетекущи финансови активи	33
5. Търговски и други вземания	33
6. Парични средства	34
7. Капитал	34
8. Приходи.....	36
9. Разходи за материали и външни услуги	36
10. Персонал и осигурителни институции.....	37
11. Търговски и данъчни задължения.....	37
12. Задължения по банкови заеми.....	38
13. Други нетекущи пасиви.....	39
14. Други разходи.....	39
15. Финансови приходи и разходи	39
16. Доходи на акция и дивиденди	39
17. Сделки със свързани лица.....	40
18. Политика на ръководството по отношение управление на риска.....	40
19. Електронна препратка по смисъла на чл.10, т.4 от Наредба 2.....	44
20. Друга информация	44
21. Условни активи и условни пасиви.....	47
22. Събития, настъпили след датата на отчета, до датата на изготвянето му.....	47

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 30.06.2023 Г.

(ХИЛ.ЛЕВА)

Активи	Бележка	30.06.2023	31.12.2022
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	3 902	3 902
Нетекущи финансови активи	4	25 647	26 882
Общо нетекущи активи		29 549	30784
Текущи активи			
Текуща част от нетекущите финансови активи	4	2 470	2 470
Търговски и други вземания	5	2 093	2 284
Парични средства	6	1	16
Общо текущи активи		4 564	4 770
Общо активи		34 113	35 554
Пасиви			
Собствен капитал на акционерите			
7			
Основен капитал		23 395	23 395
Премиен резерв		2 001	2 001
Общи резерви		2 339	2 339
Финансов резултат от предходен период		(25 879)	(25 811)
Финансов резултат от текущия период		(62)	(68)
Общо собствен капитал на акционерите		1 794	1 856
Нетекущи пасиви			
Получени банкови заеми	12	23 518	24 692
Други нетекущи пасиви	13	1 250	1 250
Общо нетекущи пасиви		24 768	25 942
Текущи пасиви			
Текуща част от нетекущи задължения	12	2 436	2 417
Търговски задължения	11	3 916	3 952
Задължения към персонала и осигурителни институции	10	18	9
Данъчни задължения	11	1 181	1 378
Общо текущи пасиви		7 551	7 756
Общо пасиви		32 319	33 698
Общо собствен капитал и пасиви		34 113	35 554

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 47 представляват неразделна част от него.

19.07.2023г.

Ръководител: _____

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____

Хр. Петков

Гл. счетоводител

ФОНД ИМОТИ АДСИЦ
Fund Estates REIT
София

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД КЪМ 30.06.2023Г.

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Бележка	30.06.2023	30.06.2022
Приходи	8	333	439
Общо приходи		333	439
Разходи за дейността			
Разходи за материали	9	(333)	(442)
Разходи за външни услуги	9	(35)	(39)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	10	(34)	(33)
Балансова стойност на продадени активи		-	-
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти		-	-
Други разходи	14	-	-
Общо разходи за дейността		(402)	(514)
Резултат от оперативна дейност		(69)	(75)
Приходи от лихви	15	711	292
Разходи за лихви	15	(704)	(287)
Други финансови приходи /(разходи)	15	-	(1)
Общо финансови приходи/разходи(нето)		7	4
Резултат от продължаващи дейности		(62)	(71)
Резултат за периода		(62)	(71)
Други компоненти на всеобхватния доход		-	-
Общ всеобхватен доход		(62)	(71)
Доход на акция		(0.0027)	(0.0030)

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 47 представляват неразделна част от него.

19.07.2023 г.

Ръководител: _____

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____

Хр. Петков

Гл. счетоводител

ФОНД ИМОТИ АДСИЦ
— Fund Estates REIT —
София

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) КЪМ 30.06.2023Г.

(ХИЛ.ЛЕВА)

Бележки	30.06.2023	30.06.2022
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	714	613
Плащания на доставчици	(466)	(480)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(25)	(29)
Плащания/постъпления за/от данъци	(541)	(408)
Други постъпление/плащания за оперативна дейност	(7)	(11)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(325)	(315)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни материали активи и инвестиционни имоти	-	-
Постъпления от лизинг на инвестиционни имоти	1 482	1 482
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 482	1 482
Финансова дейност		
Получени/погасени заеми от финансови институции	(1 174)	(1 174)
Постъпления от лихви по лизинг на инвестиционни имоти	687	290
Платени лихви, такси и комисиони по банкови заеми	(685)	(284)
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 172)	(1 169)
Парични средства в началото на периода	16	20
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	(15)	(2)
Парични средства в края на периода	6	18

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 47 представляват неразделна част от него.

19.07.2023 г.

Ръководител: _____

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____

Хр. Петков

Гл. счетоводител



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА КЪМ 30.06.2023г.

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2022	23 395	2 001	2 339	(25 811)	1 924
Нетен резултат за периода				(68)	(68)
Салдо към 31 декември 2022	23 395	2 001	2 339	(25 879)	1 856
Салдо към 1 януари 2023	23 395	2 001	2 339	(25 879)	1 856
Нетен резултат за периода				(62)	(62)
Покриване на загуба от минали години					
Салдо към 30 юни 2022	23 395	2 001	2 339	(25 941)	1 794

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 47 представляват неразделна част от него.

19.07.2023 г.

Ръководител: _____

В. Генчев
Иzp. директор

Изготвил: _____

Хр. Петков

Гл. счетоводител



ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Обща информация

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. № 8493/2004 г. в СГС. Седалището и адресът на управление на дружество е в Република България, град София, Община „Младост“, бул „Цариградско шосе“ № 159.

Телефони: 02/962-54-05; Факс: 02/962-53-88 ; e-mail: office@fundestates.bg; интернет страница: fundestates.bg

Към датата на съставяне на отчета Дружеството няма открити клонове.

Предметът на дейност на дружеството обхваща: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последваща продажба.

Първоначално дружеството е учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. е решено срокът на учредяване на дружеството да се промени за неопределено време.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор - самостоятелно, или заедно от другите двама членове на Съвета на директорите – „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано от Христо Славов Петков, и Добромир Стефанов Андонов, вписан като независим член на Съвета на директорите на 12.07.2013 г., въз основа на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 01.07.2013г.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. Към датата на съставяне на отчета членове на СД са следните лица:

- ▶ „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Христо Славов Петков;
- ▶ Добромир Стефанов Андонов;
- ▶ Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;

Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;

В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

Капиталът на дружеството е в размер на 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

2. Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Международните счетоводни стандарти (МСС), Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и свързаните с тях тълкувания, последващите изменения на тези стандарти и свързаните с тях тълкувания, бъдещите стандарти и свързаните с тях тълкувания, издадени или приети от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и които са приети от Европейския съюз.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2022 г.:

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменение в МСФО 3 „Бизнес комбинации“** – Актуализациите на стандарта включват изменения, свързани с рефериране към концептуалната рамка от 2018 г., вместо тази от 1989 г. Също така, добавени са нови изисквания към задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“. Придобиващият в бизнескомбинацията следва да приложи МСС 37 с оглед на това да определи дали за него съществува настоящо задължение в резултат на минали събития. По отношение на данъчни задължения, които биха попаднали в обхвата на КРМСФО 21, придобиващият прилага КРМСФО 21 за да определи дали облагателното събитие, което поражда данъчен пасив е настъпило до датата на придобиването.
- **Изменение в МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“** – С приетите изменения се ограничава приспадането от цената на придобиване на всички постъпления от продажби на артикули, произведени преди този актив да бъде наличен за ползване т.е. постъпления, реализирани преди активът да се приведе до необходимото местоположение и състояние, и да работи по начина, предвиден от ръководството. Приходите от подобни продажби, и свързаните с тях

разходи, се признават в текущата печалба или загуба. При определяне на себестойността на произведените по този начин артикули се определя в съответствие с МСС 2 „Материални запаси“. Новата редакция на МСС 16 дава разяснение и какво означава тест дали даден актив функционира правилно.

- **Изменение в МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“** - Измененията касаят изискванията за отчитане на разходите за изпълнение на обременяващи договори. Разходите за изпълнение на обременяващ договор включват разходите, които се отнасят директно към договора. Разходите, които са пряко свързани с договора, се състоят както от преки разходи за изпълнение (например разходи за материали, разходи за възнаграждения), така и от разпределени други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора (разходи за амортизации на ИМСО, използвани пряко в изпълнението на договора).

Изменения и подобрения на стандарти от цикъл 2018-2020:

- МСФО 1 „Прилагане за пръв път на МСФО“ – Предоставя се допълнително облекчение на дъщерно дружество, което прилага за пръв път МСС/МСФО, по-късно от предприятието – майка. Изменението засяга отчитането на кумулативните разлики при превод.

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ – Изменението пояснява, че при прилагане на 10 процентовия тест във връзка с преценка дали финансовия пасив да бъде отписан, предприятието включва само такси, платени или получени между заемотателя и предприятието, включително когато тези такси са платени или получени от други, но за сметка на предприятието или заемотателя.

- МСФО 16 „Лизинг“ – Изменението премахва илюстрацията за възстановяване за подобрение на наето имущество;

- Изменение в МСС 41 „Земеделие“ – Премахнато е изискването предприятията да изключват паричните потоци от данъчно облагане при измерване на справедливата стойност. По този начин се постига привеждане в съответствие на измерването на справедлива стойност по МСС 41 с изискванията на МСФО 13.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет няма нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обозримо бъдеще.

- Промени в МСС 8 „Счетоводни политики, промени в приблизителни счетоводни оценки и грешки“ – Промяната касае дефинициите за приблизителни счетоводни оценки и влиза в сила за отчетни периоди след 1 януари 2023 г. Текстовете на

промените изясняват как компаниите трябва да разграничават промените в счетоводната политика от промени в приблизителните оценки.

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ – нов стандарт, в сила за отчетни периоди след 1 януари 2023 г.
- Промени в МСС 1 – Промените въвеждат изискването отчитащите се Групи и предприятия да оповестяват техните съществени, а не техните значими счетоводни политики. Чрез текстовете на промяната се дава определение какво е информация за съществена счетоводна политика и се обяснява как да се идентифицира кога една политика е съществена. Изяснява се и понятието несъществена счетоводна политика. Промените са в сила за отчетни периоди след 1 януари 2023 г.
- Промени в МСС 12 „Данъци върху доходите“ в сила за отчетни периоди след 1 януари 2023 г., касаещи признаването на отсрочени данъци.

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“: класификация на текущи и нетекущи пасиви - отсрочване на датата на влизане в сила (издадени оригинално на 23 януари 2020 г. и в последствие изменени на 15 юли 2020 г. и 31 октомври 2022 г., в крайна сметка в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.
- Изменение на МСФО 16 „Лизинги“: Лизингово задължение при продажби и обратен лизинг (издадени на 22 септември 2022 и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.).

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Принцип-предположение за действащо предприятие

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за шестмесечието, приключващо на 30 юни 2023 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност.

Макроикономическа среда

През 2022г. и в началото на 2023г. се наблюдават признаци за влошаване на икономическата среда, като макроикономическата прогноза на ЕЦБ от декември 2022г. предвижда краткотрайна и слаба рецесия в еврозоната в началото на 2023г. Световната икономика продължава да се сблъсква с големите предизвикателства, породени от продължителните ефекти на три мощни сили: руската инвазия в Украйна, нарастващата инфлация и забавянето на растежа в Китай.

През 2022г. се наблюдаваше тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15,6 % през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14,3 % през декември 2022г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари.

Бързо растящата инфлация в еврозоната предизвика затягане на паричната политика на ЕЦБ и повишаване на лихвените проценти, наред с поскъпването на щатския долар спрямо повечето други валути.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от икономическата среда, в която то осъществява дейността си.

Въпроси свързани с климата

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда. Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Основната част от оборота, оперативните и капиталовите разходи на Дружеството са свързани с икономически дейности, които се класифицират като екологично устойчиви.

Проектите, свързани с отговорно използване на ресурсите и защита на околната среда основно са:

- Преминаване към издаване на електронни фактури и намляване на разходите за хартия и печатни консумативи.
- Намаляване на печатните рекламни материали, чрез преминаване към дигитално съдържание;
- Разделно събиране на битови отпадъци (хартия, пластмаса, батерии) на работното място;

Инвазията на Русия в Украйна - влияние и ефекти

Руската инвазия в Украйна и последвалата я вълна от международни икономически и политически санкции, продължават да имат всеобхватно икономическо въздействие не само върху бизнеса в двете засегнати държави, но и в световен мащаб, доколкото бизнесът участва в икономически дейности, които могат да бъдат засегнати от събитията. Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликта. В края на шестмесечието, завършващо на 30 юни 2023 г.

ефектите от инвазията на Русия в Украйна, се очаква да рефлектират върху финансовия отчет на отчитащото се Дружество, поради:

- Ограничения в достъпа на руските банки до системата SWIFT, което води до увеличение на кредитния риск при събиране на вземанията по договори с клиенти;
- Наличие на предпоставки за обезценки на финансови активи – предоставени заеми, вземания и инвестиции в руски държавни и корпоративни облигации;
- Ефекти върху споразумения за финансиране, включително в резултат от ограничения в ликвидността и възможни нарушения в споразуменията;
- Класификация на наличните парични средства и парични еквиваленти и наличие на ограничения в правата за разпореждане с тях в следствие на инвазията и наложените санкции;
- Преглед на експозициите в чуждестранна валута и валутни преводи в чуждестранна валута;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация за шестмесечието, приключващо на 30 юни 2023 г. и свързаното с това оповестяване на некоригиращи събития;
- Преценка за действащо предприятие във връзка със специфични въздействия на инвазията и наложените санкции върху финансовия отчет на дружеството;
- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;

Макроикономическите фактори, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват възможности за финансиране и погасяване на заеми, като увеличиха присъщата несигурност при оценката на тези фактори.

Ръководството е изготвило финансови прогнози за следващите 12 месеца от датата на настоящия финансов отчет, взимайки предвид прогнозната оценка на продължаващите ефекти на COVID-19 пандемията, както и на войната в Украйна, върху бизнеса. Изготвени са прогнози и анализи на очакваните бъдещи приходи и печалби; анализ на текущите и бъдещите парични потоци; анализ на заемите във връзка с финансовите споразумения и предвидените финансови ангажименти; оценка на способността на Дружеството да плаща лихви и да погасява заеми. При изготвяне на прогнозите ръководството е анализирало следните фактори, пораждащи съществена несигурност в прогнозите :

- Възможността за предоговаряне на крайния срок за плащане на получените заеми от ОББ АД

- Възможността за рефинансиране на получения заем от ОББ АД от друга банка и предоговарянето му с нов срок на погасяване.

Възможността за преодоляване на отрицателен нетен оборотен капитал (текущи активите-текущи пасиви) 2 987 хил. лева към 30 юни 2023 година (2022: отрицателен нетен оборотен капитал 2 986 хил. лева)

Произтичащите рискове от несигурността в прогнозите на ръководството е редуцирана до приемливо ниво, присъщо за дейността на Дружеството, на базата на следните факти и обстоятелства:

- През последните три финансови години Дружеството реализира нетна загуба (2022: 68 хил. лв.; 2021: 116 хил. лв.; 2020: 463 хил. лв.). Паричните потоци от оперативна дейност са: отрицателен в размер на 4 хил. лв. за 2022 г. и без изменение за 2021г. Очакванията за развитие на сектора, в който оперира Дружеството, са да бъде запазена положителната тенденция, като ръководството очаква да бъде преодолян факта, че собствения капитал е с 21 601 хил. лева по-малко от регистрирания акционерен капитал. Чистата стойност на имуществото на „Фонд имоти“ АДСИЦ по смисъла на 247а, ал. 2 от Търговския закон (ТЗ) е по-ниска от размера на вписания капитал.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без предприемането на своевременни и адекватни действия от страна на акционерите на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимо бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството, Съвета на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност и обслужването на банковите и другите задължения в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев, който от 1 януари 1999 година е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева, ако не е указано друго.

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз, изисква използването на определени счетоводни приблизителни оценки, както и изисква от ръководството да следи процеса на прилагане на счетоводните политики на Дружеството. Също така се изисква допускането на предположения, които оказват влияние върху стойностите на активите и пасивите във финансовите отчети, оповестяването на условните активи и пасиви към датата на финансовите отчети, както и отчетените приходи и разходи за периода. Въпреки че тези преценки са базирани на познанията на ръководството за настоящите събития в Дружеството, действителните резултати могат значително да се различават от направените оценки и допускания.

2.3 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- ▶ използване при производствена дейност или административни цели;
- ▶ продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- ▶ вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- ▶ стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на *справедливата цена*. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на отчета.

Притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. За целта ръководството на Дружеството организира осъществяването на целия оценъчен процес, включително координира и наблюдава работата на външните оценители. Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база или при необходимост, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания, репутация и пазарен статус, като се следи и за това, оценителя да не притежава пряко или непряко акции в Дружеството, да не е член на съвета на директорите на Дружеството, да не е свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на Дружеството, да не може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и ръководството на Дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на приемане от Съвета на директорите на дружеството.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти се отразяват на реда „Приходи/разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти“ в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода.

Инвестиционните имоти в процес на строителство са представени във финансовия отчет на Дружеството по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от инвестиционни имоти в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички останали активи се извършва по препоръчителния подход, т.е. по себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на Имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Полезният живот, остатъчната стойност и метод на амортизация се преглежда, коригира, ако е необходимо, в края на всеки отчетен период.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 (седемстотин) лв.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят, като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.5 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на отчета с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са прегледани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се прегледат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на отчета, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

Загубите за обезценка за единици, генериращи парични потоци, към които е разпределена стойност на репутацията се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица в следния ред: първо върху положителната репутация, отнасяща се за единицата и след това върху останалите активи, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Загубите от обезценка се отчитат в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв (през друг всеобхватен доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението вече се включва като разход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо увеличение във възстановимата стойност /за активи, за които са били признати загуби от обезценка в печалбата или загубата/, предизвикани от промени в приблизителните оценки, се признава като приход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, до степента до която те възстановяват обезценката.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството ръководството на Дружеството прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и избира подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители. Приетите от ръководството резултати от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на Дружеството.

2.6 Приходи

Приходи от договори с клиенти

Договор е съглашение между две или повече страни, което създава права и задължения за страните по него. Клиент е страна, която е сключила договор с Дружеството да получи стоки или услуги, които са продукция от обичайната дейност на Дружеството, в замяна на възнаграждение.

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.

Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, представен по-долу, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:

- задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;

- задължение за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

5-етапният модел за признаване на приходи от договори с клиенти включва следните етапи:

- Етап 1 – идентифициране на договора – договор с клиент се отчита, когато са изпълнени всички от следните критерии:

- договорът е одобрен от страните по него;

- могат да бъдат идентифицирани правата на всяка от страните по договора по отношение на стоките или услугите, които се прехвърлят;

- могат да бъдат идентифицирани условията на плащане за стоките или услугите, които трябва да бъдат прехвърлени;

- договорът има търговска същност;

- има вероятност Дружеството да получи възнаграждението, на което то има право в замяна на стоките или услугите, които ще бъдат прехвърлени на клиента.

Ако не бъдат изпълнени всички от посочените по-горе критерии, договорът не се отчита в съответствие с изискванията на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.

Когато даден договор с клиент не отговаря на горните критерии и Дружеството получава възнаграждение от клиента, то признава полученото възнаграждение като приход само когато е настъпило някое от следните събития:

- Дружеството няма оставащи задължения за прехвърляне на стоки или услуги към клиента и е получило цялото или почти цялото от обещаното от клиента възнаграждение, което не подлежи на възстановяване;

- договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

Дружеството признава полученото възнаграждение като пасив, докато настъпи едно от събитията, посочени по-горе или докато критериите за признаване, изброени по-горе, бъдат изпълнени.

- Етап 2 – идентифициране на задължения за изпълнение – при влизане в сила на договора Дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или:

- стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна;

- поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

- Етап 3 – определяне на цената на сделката – при определяне на цената на сделката Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики. Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

- **Етап 4** – разпределяне на цената на сделката към задълженията за изпълнение – цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение (или към всяка отделна стока или услуга) в размер, който отразява сумата на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиента. Разпределянето на цената на сделката се извършва на въз основа на относителна единична продажна цена на всяка отделна стока или услуга.

- **Етап 5** – признаване на прихода, когато (или докато) Дружеството удовлетвори или удовлетворява задължението за изпълнение – приходът се признава, когато (или докато) Дружеството удовлетвори задължението за изпълнение, като прехвърли стоките или услугите на клиента. Те се считат за прехвърлени на клиента, когато той получи контрол върху тях. За всяка задължение за изпълнение се определя при влизането в сила на договора, дали то удовлетворява задължението за изпълнение с течение на времето или към определен момент във времето.

Дружеството прехвърля контрола върху стока или услуга с течение на времето и признава приходи с течение на времето, ако е спазен един от следните критерии:

- клиентът едновременно получава и консумира ползите, получени от дейността на Дружеството в хода на изпълнение на тези дейности – това най-често са рутинни и повтарящи се услуги;

- в резултат на дейността на Дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива – това най-често е строителство на сгради или незавършено производство, върху което клиента може да има контрол;

- в резултат на дейността на Дружеството не се създава актив с алтернативна употреба за Дружеството и то разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност – това най-често е създаване на специализиран актив, който може да бъде ползван единствено от клиента.

Приход от продажба на стоки

Приход от продажба на стоки се признава във финансовия отчет за всеобхватния доход на датата, на която стоките са доставени на клиента и правото на собственост е прехвърлено. Приход е справедливата стойност на получената или дължимата престация за стоките, нето от търговски отстъпки и данъци и акцизи (т.е. данък добавена стойност, акциз) при продажбата.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- ▶ не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- ▶ сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- ▶ вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;

- ▶ направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

2.7 Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи. Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или на предстоящото за плащане.

Оперативните разходи се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

2.8 Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е функционалната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявеният фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на реда "други финансови приходи и разходи".

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

Паричните позиции в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки заключителния курс. Непаричните позиции, които се водят по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки обменния курс към датата на сделката. Непаричните позиции, които се оценяват по справедлива стойност във валута, се преизчисляват посредством обменните курсове към датата на оценка на справедливата стойност.

2.9 Отчитане на лизинговите договори

Дружеството като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- * право на ползване на земя – 99 години
- * право на ползване на търговски магазини – 5-15 години
- * право на ползване на офис сгради – 10 години

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

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

Дружеството като лизингодател

Дружеството е междинен лизингодател на активи, с право на ползване.

Междинният лизингодател класифицира договорите за преотдаване като финансов лизинг или оперативен лизинг, както следва:

- * ако основният лизинг е краткосрочен лизингов договор, който Дружеството, като лизингополучател, е отчело като такъв, договорът за преотдаване се класифицира като оперативен лизинг.
- * във всички други случаи договорът за преотдаване се класифицира в зависимост от активите с право на ползване, възникващи от основния лизинг, а не в зависимост от основния актив (например актив под формата на имоти, съоръжения, оборудване, който е предмет на лизинговия договор). Лизингът се класифицира като финансов, ако прехвърля почти всички рискове и ползи от актива за право на ползване, произтичащи от основния лизинг; в противен случай се класифицира като оперативен лизинг.

Когато договор за преотдаване е класифициран като финансов лизинг, междинният лизингодател отписва актива с право на ползване по отношение на основния лизинг, който се предава на крайния лизингополучател, и признава нетната инвестиция в

договора за преотдаване; всяка разлика между актива с право на ползване и нетната инвестиция във финансов лизинг от договор за преотдаване се признава в печалбата или загубата. На началната дата на лизинговия договор нетната инвестиция във финансов лизинг се оценява в размер, равен на настоящата стойност на лизинговите плащания за основните активи с право на ползване в рамките на срока на лизинговия договор (лизинговите плащания, включени в оценката, са същите, които са посочени в приложение 5 за лизинговия договор, където Дружеството е лизингополучател). Лизингодателят признава финансов приход по време на лизинговия период въз основа на модел, отразяващ постоянен процент на възвръщаемост на нетната инвестиция на лизингодателя във финансовия лизинг.

Когато договор за преотдаване е класифициран като оперативен лизинг, междинният лизингодател признава приходи от оперативен лизинг на линейна база за срока на лизинга. Съответният лизингов актив е признат в отчета за финансовото състояние в зависимост от неговия характер.

2.10 Финансови инструменти

Първоначално признаване и оценяване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансово състояние, когато и само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на инструмента. При първоначално признаване, Дружеството признава всички финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив / пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи / пасиви освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването / издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката, направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Дружеството признава финансови активи, използвайки датата на сетълмент на сделката, като по този начин един актив се признава в деня, в който е получен от Дружеството и се отписва в деня, в който е предоставен от Дружеството.

Последваща оценка на финансови активи

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация при първоначалното им признаване като активи. Дружеството класифицира финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност, 2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и 3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес

модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва се отчитат по амортизирана стойност. След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, инвестиции, държани до падеж.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорените парични потоци така и продажба на актива и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в преоценъчния резерв на инвестициите в ценни книжа (друг всеобхватен доход). Когато дълговият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в друг всеобхватен доход се прехвърлят в печалбата или загубата.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, финансови активи, дългови инструменти, които са на разположение за продажба.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две

категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството може да направи неотменим избор да признава промените в справедливата стойност в инвестициите в капиталови инструменти в друг всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Печалбите или загубите от промени в справедливата стойност ще се представят в друг всеобхватен доход и няма да могат да се прекласифицират в печалбата или загубата. Когато капиталовият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в другия всеобхватен доход направо се прехвърлят в други резерви и неразпределена печалба.

Обезценка на финансови активи

Моделът за обезценка „очаквани кредитни загуби“ се прилага за финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и договорни активи. Съгласно МСФО 9, загубите се измерват по една от двете бази: 1. очаквани кредитни загуби за следващите 12 месеца след датата на финансовия отчет или 2. очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи. Първата база се прилага когато кредитният риск не е нарастнал значително от датата на първоначално признаване до датата на финансовия отчет (и кредитният риск е нисък към датата на финансовия отчет), в обратния случай се прилага втората база. Дружеството прилага втората база за търговските вземания и договорните активи (независимо дали са със или без значителен финансов компонент). Нарастването на кредитния риск се следи и определя на база информация за рискови фактори като наличие на просрочие, значително влошаване на финансовото състояние на длъжника и други.

Само за търговски вземания балансовата стойност се намалява, чрез използване на транзитна сметка и последващото възстановяване на отписаните преди това суми се кредитира срещу тази транзитна сметка. Промените в балансовата стойност на транзитната сметка се признават в печалба или загуба.

За всички други финансови активи балансовата сума се намалява с размера на загубата от обезценка.

За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, ако в следващ период сумата на загубата от обезценката намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, преди това признатите загуби от обезценка се възстановяват (или директно, или чрез коригиране на корективната сметка за търговски вземания) в печалбата или загубата. Въпреки това възстановяването не може да води до балансова стойност на финансовия актив, която да надвишава онази амортизирана стойност, която би била на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазила всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последващата оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категория попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Финансов пасив се премахва от отчет за финансовото състояние на Дружеството, само когато задължението бъде погасено, прекратено, или изтече. Разликата между

балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Плащанията на дивиденди за акции, изцяло признати като пасиви, се признават като разходи по същия начин както лихви по облигация. Печалбата и загубата, свързана с обратни изкупувания или рефинансиране на финансови пасиви, се признава в печалбата или загубата, докато обратните изкупувания или рефинансирането на инструменти на собствения капитал се признават като промени в собствения капитал. Промените в справедливата стойност на инструмента на собствения капитал не се признават във финансовите отчети.

Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Разходи по сделка, които са свързани с емитирането на съставен финансов инструмент, се разпределят към пасивния и капиталовия компонент, пропорционално на разпределението на постъпленията. Разходите по сделка, които са съвместно свързани с повече от една сделка (например разходите за съвместно предлагане на някои акции и котиране на други акции на фондова борса), се разпределят между тези сделки, като се използва рационална и относима към сходни сделки база за разпределение.

Печалбите и загубите, свързани с промени в балансовата стойност на финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата дори когато се отнасят до инструмент, който включва право на остатъчен дял от активите на предприятието в замяна срещу парични средства или друг финансов актив.

Компенсиране на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в баланса се представя нетната сума когато:

- ✓ има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- ✓ има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

При счетоводното отчитане на прехвърлянето на финансов актив, който не отговаря на изискванията за отписване, предприятието не компенсира прехвърления актив и свързания пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

Ако има юридическо право да приспадне сума, дължима от трето лице, от сумата, дължима на кредитора, при условие че между трите страни съществува споразумение, в което ясно е установено правото на длъжника да извърши компенсирането, активите и пасивите се представят компенсирано

2.11 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.12 Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции. Разходите по емитирането не са включени в стойността на допълнителния капитал.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преоценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.13 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

2.14 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породима необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;

- ▶ има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- ▶ може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

2.15 Договори за строителство

Договор за строителство е договор, в който е договорено конкретно изграждане на актив или на съвкупност от активи, които са в тясна взаимна връзка или взаимна зависимост по отношение на тяхното проектиране, технология и функция, крайна цел или предназначение.

Договор на база на твърда цена е договор за строителство, който е сключен на твърда договорна цена или твърда единична цена на готовия продукт, която в някои случаи е обвързана с клаузи за повишаване на разходите.

Договор на база "разходи плюс" е договор за строителство, при който се възстановяват допустимите или определените по друг начин разходи плюс процент към тези разходи или твърдо възнаграждение.

Сключените и действащи през текущия отчетен период договори са на база твърда цена.

Приходите по договора се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение и включват първоначалната сума на прихода, договорен в договора; изменения в строителните работи, изплащането на искове и материални стимули до степента, в която е вероятно те да доведат до реализиране на приходи и същите могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по договора включват:

- разходи, които са пряко свързани с конкретния договор;
- разходи, които се отнасят към дейността по договора като цяло и могат да бъдат разпределени към договора;
- такива други разходи, които могат да бъдат конкретно начислени на клиента съгласно условията на договора.

Когато резултатът от един договор за строителство може да бъде оценен надеждно, приходите и разходите, свързани с договора за строителство, се признават като приходи

и разходи чрез отчитане на етапа на изпълнение на договорната дейност на края на отчетния период. Очакваните загуби по договора за строителство незабавно се признават като разход.

Извършени разходи по договора, които се отнасят за бъдещи дейности по договора се признават като актив при условие, че е вероятно те да бъдат възстановени. Такива разходи представляват сума, дължима от клиента и се класифицират като незавършени работи по договора.

Етапът на завършеност на даден договор за строителство се определя чрез съотношението на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа, към предвидените общи разходи по договора.

Междинните плащания и получените от клиентите аванси често не отразяват извършената работа.

Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно оценени,

приходите трябва да бъдат признати само дотолкова, доколкото е вероятно направените разходи по договора да бъдат възстановени;

разходите по договора трябва да бъдат признати като разход за периода, през който са направени.

Когато има вероятност общата сума на разходите по договора да превишава общата сума на приходите по договора, очакваните загуби незабавно се признават като разход.

Прилагане на КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти

Разяснението се прилага за счетоводното отчитане на приходите и свързаните разходи на предприятия, които предприемат строителството на недвижим имот пряко или чрез подизпълнители. Обхвата е основно за строителство на недвижим имот, но такива споразумения може да включват и доставката на стоки или услуги.

Дружеството определя отделно за всяко споразумение за строителство на недвижим имот, дали попада в обхвата на МСС 11 или МСС 18. Определянето зависи от условията на споразумението и всички придружаващи го факти и обстоятелства.

МСС 11 се прилага, когато споразумението отговаря на дефиницията на договор за строителство: „договор, в който е конкретно договорено изграждането на актив или на съвкупност от активи ...“. Споразумение за строителство на недвижим имот отговаря на дефиницията на договор за строителство, когато купувачът е в състояние да определи основните структурни елементи на проекта на недвижимия имот преди започване на строителството и/или да определи основни структурни промени в процеса на строителството (независимо дали упражнява тази възможност или не).

Когато се прилага МСС 11, договорът за строителство включва също всякакви договори или компоненти за предоставяне на услуги, които са пряко свързани с изграждането на недвижимия имот. Когато споразумението е в рамките на обхвата на МСС 11 и резултатът от него може надеждно да бъде оценен, Дружеството признава приходите на базата на етапа на завършеност на договорната дейност в съответствие с МСС 11.

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да

изберат проект измежду няколко варианта, разработени от Дружеството или да направят само минимални промени в основния проект, е споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18. Споразумението може да не отговаря на дефиницията на договор за строителство и следователно тогава попада в обхвата на МСС 18.

Когато по споразумение не се изисква да се придобиват и доставят строителни материали, споразумението може да е само за предоставяне на услуги в съответствие с МСС 18 и приходите се признаят на базата на етапа на завършеност на сделката, като се прилага методът на процента на завършеност.

Когато от Дружеството се изисква да предоставя услуги и строителни материали, за да изпълни своето договорно задължение за предоставяне на недвижим имот на купувача, споразумението е споразумение за продажба на стоки и се прилагат критериите за признаване на приходи, заложиени в параграф 14 на МСС 18.

Дружеството може да прехвърли върху купувача контрола и значителните рискове и ползи от собствеността над незавършеното производство в текущото му състояние в процеса на строителството. В такъв случай, ако всички критерии на параграф 14 от МСС 18 се изпълняват непрекъснато в процеса на строителството Дружеството признава приходите на базата на етапа на завършеност, като прилага метода на процента на завършеност. Дружеството може да прехвърли върху купувача контрола и значителните рискове и ползи от собствеността на недвижимия имот изцяло наведнъж (напр. при завършване, по време на или след доставката). В такъв случай Дружеството следва да признае приходите, само когато са удовлетворени всички критерии на параграф 14 от МСС 18. Когато от Дружеството се изисква да извърши допълнителна работа по вече доставения на купувача недвижим имот, то признава задължение и разход. Задължението се оценява в съответствие с МСС 37. Когато от Дружеството се изисква да достави допълнителни стоки или услуги, които са отделно разграничими от вече доставения на купувача недвижим имот, то вече е разграничило оставащите стоки или услуги като отделен компонент на продажбата.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и инвестиционни имоти

Имотите, машините, съоръженията, оборудването и инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се държат с инвестиционна цел.

	Нетекущи ИМСО и инвестиционни имоти ’000 лв
Начално салдо към 1 Януари 2023 г.	3 902
Новопридобити активи	-
Продадени инвестиционни имоти	-
Оценки на инвестиционни имоти през периода	-
Инвестиционни имоти към 30.06.2023 г., в т.ч.:	3 902
Земи (инвестиционни имоти)	2 050
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	1 852

*Инвестиционните проекти в процес на изграждане са представени подробно по-долу.

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

ОБЕКТ		МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	
Боровец		К.к. Боровец	
ПЛОЩ НА ОБЕКТИТЕ		Кв.м.	
Боровец		9002	
ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.	застроена площ в % от площта на обекта	ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.
Боровец	1 928.58	21.42%	20 164

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	Стойност към 01.01.2023	Оценка през 2023 г.	Стойност към 30.06.2023
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	1 852	-	1 852
Общо за всички проекти		19 117	1 852	-	1 852

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

Съгласно изискванията на чл. 23 от ЗДСИЦДС, и във връзка с изготвянето на годишния отчет за 2022г., Дружеството е възложило на външен оценител извършването на оценка на притежаваните инвестиционни имоти в края на финансова 2022 г.

При оценката на активите по справедлива стойност са използвани данни произтичащи от активни пазари, които са преценени като входящи данни от йерархично ниво 2 – значително наблюдавани входящи данни.

За оценката се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. Пазарен подход и Разходен подход) към стойността на оценявания обект, основани на икономическите принципи на равновесие на цените, очаквани ползи или заместване, като в конкретика е приложена методика за остойностяване на настояща стойност, отразяваща изискванията на МСО 105 «Подходи и методи за оценяване» и МСО 400 «Права върху недвижими имоти», съответстващи на Подход на пазарните сравнения по т.Б5 на Приложение Б към МСФО 13 и Подход на базата на разходите по т.Б8 на Приложение Б към МСФО 13.

Значимите наблюдаеми входящи данни, използвани в оценката, са както следва:

А) Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец: Срок за реализация на строителство 24м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за УПИ 18м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за сгради 12м., тежест на единична пазарна стойност при сравнение с аналози 60%, тежест на единична пазарна стойност при инвестиционна разработка 40%, обичаен срок за нормална експлоатация на застрояването 80г.;

Към 31.12.2022 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена в размер на 3 902 хил.лв. За периода 01.01-30.06.2023г. нова оценка на притежаваните инвестиционни имоти не е извършвана.

Към 30.06.2023 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е в размер на 3 902 хил.лв.

Инвестиционен обект	Стойност преди оценка	Извършена оценка	Стойност след оценка
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец - УПИ	2 050	-	2 050
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец – сграда - завършен груб строеж на Акт 14	1 852	-	1 852
Общо оценки	3 902	-	3 902

4. Нетекущи финансови активи

На 24.11.2014 г. при осъществяване на обичайната си търговска дейност, Дружеството сключи Договор за лизинг за собствения си недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи „БенчМарк Бизнес Център“ и договори за преотдаване под наем на обекти от посочения имот. Насрещна страна по лизинговия договор (Лизингополучател) е „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 203009202. Договорът за лизинг е сключен след предварителното писмено одобрение на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, като кредитор и агент на кредитора НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ (NATIONAL BANK OF GREECE), клон Лондон. Договорът за лизинг е за срок от 10 /десет/ години. Цената за придобиване собствеността върху Имота е в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/ Евро, без ДДС. Лизингополучателят „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички дължими по договора суми. Лихвата по Договора е в размер на тримесечния EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно. Тримесечният EURIBOR се определя на база официално публикувания на страниците на Ройтерс в 11:00 часа Greenwich Mean Time на последния работен ден на всеки месец и важи за целия следващ месец. Лизинговите вноски се заплащат ежемесечно, считано от датата на която Лизингополучателят получи първата наемна цена по сключен от него договор за преотдаване под наем на Имота или части от него. Сроковете, както и сегашната стойност на минималните лизингови вноски са представени по-долу както следва:

	30.06.2023
Минимални лизингови вноски по периоди:	'000 лв
До 1 година	3 637
От 2 до 5 години	13 438
От 6 до 10 години	16 753
Обща брутна стойност на минималните лизингови вноски	33 828
Очаквана сума на лихвата	5 711
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	28 117
От тях :	
- Текущи	2 470
- Нетекущи	25 647

5. Търговски и други вземания

	30.06.2023	31.12.2022
Текущи търговски и други вземания	'000 лв	'000 лв
Вземания от клиенти и доставчици	2 093	2 284
Предплатени разходи	-	-
Общо търговски и други вземания	2 093	2 284

Към датата на изготвяне на отчета няма промяна в справедливата стойност на вземанията на дружеството.

6. Парични средства

	30.06.2023	31.12.2022
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	-	16
Парични средства в брой	1	-
Общо парични средства	1	16

7. Капитал

7.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 (един) лев. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции, в размер на 23 394 706 бр., са напълно платени. Акционерният капитал е разпределен както следва:

	06.6.2023	
Акционери	Брой акции	%
Физически лица	17 417 905	74.45%
Местни юридически лица	4 938 568	21.11%
Чуждестранни юридически лица	461 002	1.97%
Институционални инвеститори	577 231	2.47%
Общо капитал	23 394 706	100.00%
Общ брой акционери физически лица	384	
Общ брой акции на физически лица	17 417 905	74.45%
Общ брой акционери юридически лица	30	
Общ брой акции на юридически лица	5 976 801	25.55%
Институционални инвеститори	Брой акции	%
ДФ КОНКОРД ФОНД-З НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	563 231	2.41%
ДФ ПРАЙМ АСЕТС	7 000	0.03%
ДФ КУЕСТ ВИЖЪН	7 000	0.03%
Общо	577 231	2.47%
Чуждестранни юридически лица	Брой акции	%
IMMOBIL 2000 LTD	193 000	0.82%
ZIP CARS GMBH	167 712	0.72%
WENLER INTERNATIONAL INC.	65 000	0.28%
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32 500	0.14%
BNYM SANV AS AGENT/CLIENTS 1	2 520	0.01%
AB SEB BANKAS CLIENTS	270	0.00%
Общо	461 002	1.97%
Акционери, притежаващи над 5% от капитала	Брой акции	%
ВЕСЕЛИН ДИМИТРОВ ГЕНЧЕВ	1 609 135	6.88%
ЛЮБОМИР НИКОЛАЕВ БОЯДЖИЕВ	1 249 586	5.34%

Информацията е актуална към 06.06.2023 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

7.2. Премийен резерв

Премийният резерв е формиран като разлика между емисионна и номинална стойност на акциите от последното увеличение на капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

новоemitирани акции – бр.	номинална стойност	емисионна стойност	Формиран резерв в лева
15 594 706	1	1.5	7 797 353

По решение на ОСА от 17.06.2010 г. със средства от премиения резерв е покрита загубата за 2008 г. и 2009 г. По решение на ОСА от 01.07.2013 г. със средства от премиения резерв е покрита загубата за 2010 г.

Общо формиран премиен резерв към 01.01.2010 в хил. лева	Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба за 2008 г. в хил. лева
7 797	(2 476)	5 321
Премиен Резерв след покриване на загуба за 2008 г. в хил. лева	Покриване на загуба от 2009 г. в хил. лева	Премиен Резерв след покриване на загуба за 2009 г. в хил. лева
5 321	(2 268)	3 053
Премиен Резерв след покриване на загуба за 2009 г. в хил. лева	Покриване на загуба от 2010 г. в хил. лева	Премиен Резерв след покриване на загуба за 2010 г. в хил. лева
3 053	(1 052)	2 001

7.3. Общи резерви

Общите резерви са формираны по решение на ОСА на акционерите от 24.04.2007 г. от печалбата на дружеството за 2006 г.

Финансов резултат в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
1 166	315	851

Общите резерви са формираны по решение на ОСА на акционерите от 07.05.2008 г. от печалбата на дружеството за 2007 г., както и неразпределената такава от 2005 г.

Финансов резултат за 2007 г. в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
13 884	9 417	4 467
Финансов резултат за 2005 г. в хил. лева	Покриване на загуба от минали години в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
494	10	484
Общо формиран резерв към 01.01.2009 в хил. лева	Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба в хил. лева
5 802	(3 463)	2 339

8. Приходи

	30.06.2023	30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	-
Приходи от префактурирани разходи-консумативи	333	439
Други приходи	-	-
	333	439

9. Разходи за материали и външни услуги

Разходи за материали	30.06.2023	30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Ел. енергия	320	431
Други	13	11
	333	442

Разходи за външни услуги	30.06.2023	30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Одит	2	2
Наеми	7	6
Застраховки на обекти	1	2
Охрана	9	9
Местни данъци и такси	9	14
Други	7	6
	35	39

През месец февруари 2015 г., след получено одобрение с решение № 125–ДСИЦ от 25.02.2015 г. на КФН, Дружеството сключи Договор за възлагане на функциите по обслужване дейността на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ на Обслужващото дружество ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД, ЕИК 148116325. По силата на договора на Обслужващото дружество са възложени следните дейности:

а) проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответният имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

б) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;

в) само след изрично възлагане да организира въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

г) само след изрично възлагане да организира сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.

д) само след изрично възлагане да извършва управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.

е) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Договорът се сключи за срок от 1 (една) година, като при липса на тримесечно предизвестие за прекратяване, договорът се счита за автоматично продължен.

На Обслужващото дружество се дължи ежемесечно възнаграждение в размер на 200 (двеста) лева. При изрично възлагане на дейности по букви "в", "г" и "д" по-горе, на Обслужващото дружество се дължи допълнително възнаграждение в размер до 3000 (три хиляди) лева месечно, като общото месечно възнаграждение на Обслужващото дружество не може да надвишава 3 200 (три хиляди и двеста) лева, независимо от вида и броя на дейностите, възложени за изпълнение. Възнагражденията, изплатени на Обслужващото дружество в рамките на една година следва да бъдат съобразени с ограничението по чл. 51, ал. 4 от Устава на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ, а именно - възнаграждението на всички обслужващи дружества не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Клиента за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Клиентът е реализирало продажба на актив.

Сделки с обслужващо дружество в хил. лева

Обем на сделки	30.06.2023	30.06.2022
по договор с обслужващо дружество	-	-
Салдо към 30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022
по договор с обслужващо дружество	-	-

10. Персонал и осигурителни институции

10.1 Разходи за персонала

	30.06.2023	30.06.2022
	'000 лв	'000 лв
Разходи за заплати	32	31
Разходи за социални осигуровки	2	2
Общо	34	33

10.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	30.06.2023	31.12.2022
	'000 лв	'000 лв
Задължения за заплати към персонала	16	7
Задължения за социални осигуровки	2	2
Общо	18	9

Задълженията към персонала представляват текущи върнаграждения, както и неизползвани компенсирани отпуски и осигуровки върху тях.

11. Търговски и данъчни задължения

Търговски задължения	30.06.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към доставчици и клиенти	3 358	3 396
Аванси на клиенти по предварителни договори	530	530
Други търговски задължения	28	26
Общо	3 916	3 952

Данъчни задължения	30.06.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Задължения за местни данъци и такси	1 140	1 337
ДДС за внасяне	41	41
Общо	1 181	1 378

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

12.Задължения по банкови заеми

Банкови заеми	Общ размер '000 лв.	до 1г. '000 лв.	над 1 г. '000 лв.
Задължение към NBG Лондон, цедирано към ОББ АД, в т.ч.	23 985	2 252	21 733
Главница – 12 221 хил. евро	23 902	2 169	21 733
лихва	83	83	
Задължение към ОББ АД, в т.ч.	1 969	184	1 785
Главница – 1 004 хил. евро	1 963	178	1 785
лихва	6	6	

На 08.07.2008 г. Фонд Имоти АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането се извърши по следната схема:

- ▶ за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ в гр. София – 67,5% от стойността на проекта или общо в размер до 16 278 000 евро;
- ▶ за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6 572 000 евро;
- ▶ за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. „Г.С.Раковски“ в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти. Лихвата по заема е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта.

На 19.12.2014 г. в Дружеството бе получено уведомление, че съгласно Договор за цесия от 17.12.2014 г. Националната банка на Гърция, клон Лондон е прехвърлила в полза на ОББ АД всички свои вземания и права по Договора за кредит от 08.07.2008 г.

Към 30.06.2023 г. срокът за погасяване на заема е до 28.02.2030 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски.

Заемът с ОББ АД е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

Дължимата лихва по Договора е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта. Към 30.06.2023 г. срокът за погасяване на заема е до 28.02.2030 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски.

Във връзка с изискванията на Параграф 44 от МСС 7 Отчети за паричните потоци, оповестяваме следната информация, представляваща съпоставяне на промените във финансовите пасиви на

Дружеството с паричните потоци от финансови операции и други, непарични изменения:

	Получени кредит
Балансова стойност на 31.12.2022/01.01.2023	27 109
Промени в резултат на парични потоци от финансова дейност	
Плащания по получени кредити	(1 174)
Плащания на лихви по кредити	(685)
Общо промени в резултат на парични потоци от финансова дейност	(1 859)
Други изменения, несвързани с парични потоци	
Начислени като разход лихви по получени кредити	704
Общо други изменения, несвързани с парични потоци	704
Балансова стойност на 30.06.2023	25 954

13. Други нетекущи пасиви

Като Други нетекущи пасиви Дружеството отчита депозирана гаранционна сума от Лизингополучателя, обезпечаваща изпълнението на задълженията му по Договора за лизинг.

14. Други разходи

	30.06.2023	30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Други разходи	-	-
Общо	-	-

15. Финансови приходи и разходи

	30.06.2023	30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви	711	292
Разходи за лихви	(704)	(287)
Други финансови приходи	-	-
Други финансови разходи	-	(1)
Общо	7	4

16. Доходи на акция и дивиденди

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за числител е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

Определяне на нетната печалба за разпределение	30.06.2023	31.12.2022
Нетен резултат по Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(62)	(68)
Корекции по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	-	(61)
- намаление с приходите от последващи оценки на недвижими имоти		(61)
- увеличен с разходите от последващи оценки на недвижими имоти		-
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(62)	(129)
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
Основен доход на акция (лева за акция)	(0.00265)	(0.0055)
Нетна стойност на активите на една акция	0.0767	0.0793

17. Сделки със свързани лица

Свързани с Дружеството лица са членовете на Съвета на Директорите. Транзакциите със свързани лица през първото шестмесечие не са извършвани при специални условия.

Сделки с ключов управленски персонал

	30.06.2023	30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	4	4
- разходи за социални осигуровки	2	2
Общо	6	6

Няма сключени големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица за първото шестмесечие, вкл. няма такива сделки, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на Дружеството в този период, съответно няма промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на Дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година. Към първото шестмесечие на 2023 г. Дружеството няма непогасени разчети с ключовия управленски персонал.

18. Политика на ръководството по отношение управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привличения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на обичайната си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

30 юни 2023	на виждане BGN'000	до 1 г. BGN'000	1 - 3 г. BGN'000	над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Вземания по лизингов договор		2 470	4 940	20 707	28 117
Търговски вземания		2 093	-	-	2 093
Парични средства	1	-	-	-	1
Общо	1	4 563	4 940	20 707	30 211
Финансови пасиви					
Банкови заеми		2 436	4 694	18 824	25 954
Търговски, данъчни и други задължения	5	5 110	-	1 250	6 365
Общо	5	7 546	4 694	20 074	32 319

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към 30 юни 2023г., задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на отчета.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло, освен вземането си по сключения на 24.11.2014 г. Договор за лизинг, дружеството няма друга значима част лихвоносни активи. Приходите и оперативните парични потоци са зависими от промените в пазарните лихвени равнища, доколкото вземането по Договора за лизинг се олихвява с променлив лихвен процент (тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 %/две цяло и пет десети/ пункта годишно).

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент (съответно тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 %/две цяло и пет десети/ пункта годишно и тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.2 %/две цяло и две десети/ пункта годишно), който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството следи лихвените нива по олихвяемите му активи да съответстват на лихвените нива по олихвяемите му пасиви. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банката-кредитор. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

30 юни 2023	безлихвени хил.лв.	с фиксиран лихвен % хил.лв.	с плаващ лихвен % хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи				
Вземания по лизингов договор			28 117	28 117
Търговски вземания	241		1 852	2 093
Парични средства и еквиваленти	1			1
Общо	242	0	29 969	30 211
Финансови пасиви				
Банкови заеми	89		25 865	25 954
Търговски, данъчни и други задължения	5 639		726	6 365
Общо	5 728	-	26 591	32 319

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси своевременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

	30.06.2023	31.12.2022
Общо дългов капитал, т.ч.:	32 319	33 698
<i>Банкови заеми</i>	25 954	27 109
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(1)	(16)
Нетен дългов капитал	32 318	35 538
Общо собствен капитал	1 794	1 856
Общо капитал	34 112	35 538
Съотношение на задлъжнялост	94,74%	94,78%

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и

предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и банковите депозити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние.

Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

19. Електронна препратка по смисъла на чл.10, т.4 от Наредба 2

Вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, се публикува на интернет страница на Дружеството: <https://fundestates.bg/> и може да бъде достъпена на следния линк: https://fundestates.bg/?page_id=6, както и на страницата на избраната от Дружеството медия, чрез която то оповестява публично вътрешната информация, "Инвестор.БГ" АД: <https://www.investor.bg/>.

20. Друга информация

20.1. Настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на Дружеството;

Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството.

20.2. Настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на Дружеството, ако участва в такава група;

Дружеството не е част от икономическа група.

20.3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на Дружеството, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;

След сключения през 2014 г. Договор за лизинг и договори за преотдаване под наем на обекти от собствения на Дружеството недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи: „БенчМарк Бизнес Център“ няма други извършени организационни промени за разглеждания период в рамките на Дружеството, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на

Закона за счетоводството, апортни вноски, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

20.4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година;

Няма становище от страна на управителния орган на Дружеството относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година;

20.5. данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

Според Книга на акционерите, издадена към 06.06.2023 г., следните лица притежават пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА към посочената дата:

- ▶ Веселин Димитров Генчев – 1 609 135 броя акции или 6,88% от капитала на Дружеството.
- ▶ Любомир Николаев Бояджиев – 1 249 586 броя акции или 5,34% от капитала на Дружеството.

Няма информация за настъпили промени в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

20.6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните органи на Дружеството към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно;

Според Книга на акционерите, издадена към 06.06.2023 г., следните членове на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към посочената дата:

- ▶ Веселин Димитров Генчев – 1 609 135 броя акции или 6,88% от капитала на Дружеството.

Няма данни за настъпили промени за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

20.7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството;

Няма информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер 10 на сто от собствения капитал на Дружеството;

20.8. Информация за отпуснатите от Дружеството или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Няма отпуснати от Дружеството или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица.

Има информация за отпуснатите на Дружеството заеми, гаранции или поемане на задължения, а именно: с Национална банка на Гърция (National Bank of Greece), дружество, регистрирано съгласно законодателството на Република Гърция, със седалище в град Атина, ул. „ЕОЛУ“ №86, чрез клона му в Лондон, регистриран под №FC 4265, със седалище и адрес 75 King William Street, EC4N 7BE, Лондон, Великобритания (наричано по-долу Национална банка на Гърция, клон Лондон), с цел на кредита: финансиране, без финансиране на ДДС, изграждането на долупосочените проекти, както и заем с ОББ АД цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. На 19.12.2014 г. в Дружеството бе получено уведомление, че съгласно Договор за цесия от 17.12.2014 г. Националната банка на Гърция, клон Лондон е прехвърлила в полза на ОББ АД всички свои вземания и права по Договора за кредит от 08.07.2008 г. Лихвата по заема от НБГ е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта. Към 30.06.2023 г. срокът за погасяване на заема е до 28.02.2030 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски. Обезпеченията по заемите са самите инвестиционни проекти, както и обезпеченията, учредени от „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД по силата на допълнителните споразумения от 15.07.2020 г. Съгласно договореното реструктуриране на кредитното правоотношение, „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД встъпва, при условията и по смисъла на чл. 101 от ЗЗД, в дълга на кредитополучателя „Фонд Имоти“ АДСИЦ по Договора за кредит. За обезпечаване на вземанията на Банката „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД учредява в нейна полза:

- финансово обезпечение по смисъла на Закона за договорите за финансово обезпечение под формата на договор за финансово обезпечение чрез залог върху вземания с право на ползване върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички настоящи и бъдещи сметки на „Юник Пропъртис“ АД, открити в ОББ АД;
- особен залог по реда на ЗОЗ върху вземанията си по всички настоящи и бъдещи банкови сметки, открити и откривани в ОББ АД на „Юник Пропъртис“ АД;
- особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Юник Пропъртис“ АД, произтичащи от всички сключени и сключвани договори (настоящи и бъдещи) за наем и пренаемане на обекти в сградата на „Бенчмарк Бизнес Център“.

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро. Дължимата лихва по Договора е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта. Към 30.06.2023 г. срокът за погасяване на заема е до 28.02.2030 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти, както и обезпеченията, учредени от „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД по силата на допълнителните споразумения от 15.07.2020 г. Съгласно договореното реструктуриране на кредитното правоотношение, „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД встъпва, при условията и по смисъла на чл. 101 от ЗЗД, в дълга на кредитополучателя „Фонд Имоти“ АДСИЦ по Договора за кредит. За обезпечаване на вземанията на Банката „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД учредява в нейна полза:

- финансово обезпечение по смисъла на Закона за договорите за финансово обезпечение под формата на договор за финансово обезпечение чрез залог върху вземания с право на ползване върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички настоящи и бъдещи сметки на „Юник Пропъртис“ АД, открити в ОББ АД;
- особен залог по реда на ЗОЗ върху вземанията си по всички настоящи и бъдещи банкови сметки, открити и откривани в ОББ АД на „Юник Пропъртис“ АД;

- особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Юник Пропъртис“ АД, произтичащи от всички сключени и сключвани договори (настоящи и бъдещи) за наем и пренаемане на обекти в сградата на „Бенчмарк Бизнес Център“.

21. Условни активи и условни пасиви

Като условни пасиви в Дружеството могат да бъдат разграничени опростените под условие лихви за просрочие по заемите към ОББ АД и Националната банка на Гърция, клон Лондон, общо в размер на 973 хил. евро. Същите ще се считат за погасени само след пълното погасяване на всички задължения по Договорите за кредит.

22. Събития, настъпили след датата на отчета, до датата на изготвянето му

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили други важни и значими събития, които да оказват съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството и на резултатите от дейността му.


Хр. Петков

Главен счетоводител


В. Генчев

Изпълнителен директор

19.07.2023 г.

