

## Пояснения към индивидуалния финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е регистрирано на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Дружеството е с адрес: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството е регистрирано на Българска Фондова Борса АД на 30.03.2010 г. с код 1VX.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е с регистриран акционерен капитал от 68 979 758 лв., разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2022 г. са:

	<b>31.12.2022</b>	<b>2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>2021</b>
	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97	20 650 291	29.94
Clearstream Banking Luxembourg Clients A	-	-	4 734 850	6.86
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23	3 609 800	5.23
Други	40 264 311	58.37	35 550 361	51.54
	<b>68 979 758</b>	<b>100.00</b>	<b>68 979 758</b>	<b>100.00</b>

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2022 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Като също така извършва и покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и, за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външно-търговска дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2022 г. е 23.

### 2. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 12.05.2020 г. Народното събрание прие промени в Закона за здравето, които са обнародвани в извънредния брой 44 на Държавен вестник от 13.05.2020 г. След отмяната на извънредното положение с решение на Министерски съвет от 14 май 2020 г. в страната е обявена извънредна епидемиологична обстановка. Въпреки официалното отпадане на извънредното положение, последните промени в Закона за здравето и въвеждането на извънредната епидемиологична обстановка оставиха в сила част от мерките, въведени у нас, с цел ограничаване разпространението на COVID-19. Занапред ще продължават да са в сила и икономическите, здравните и социалните мерки, въведени заради епидемията.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Дружеството изпълнява всички наложени мерки, във връзка с предпазване от COVID-19. Ръководството текущо следи за поява на рискове и респективно на негативни последици от пандемията, като прави текущо оценки за възможните ефекти върху активите, пасивите и дейността на Дружеството, както и първоначални общи планове за реакция и решения.

Анализът на ефекта Covid-19 епидемията върху дейността на дружеството, показва, че в съответния сектор, в който „Велграф Асет Мениджмънт“ АД извършва своята дейност няма сериозно отражение, включително и върху дейността на дружеството. Ръководството е разгледало следните възможни ефекти:

- Ефект върху приходите на Дружеството.

Дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. Поради наложените ограничения свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Дружеството не е отчело забавяне на услуги, които биха навредили негативно върху дейността му. „Велграф Асет мениджмънт“ АД не е преустановило дейности или услуги, които предлага на своите клиенти.

- През 2022 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

- Въпреки наложените епидемични мерки, Дружеството не е имало необходимост да освобождава персонал.

- Една част от персонала продължава да работи периодично от вкъщи, което донякъде създава леко забавяне с изпълнението на задълженията свързани с дейността на Дружеството и изпълнението на инвестиционните му проекти.

- Дружеството констатира лек спад в събираемост на вземанията, което съответно води до забавяне на изплащанията на част от търговските задължения свързани с дейността му. Въпреки това, Дружеството редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадало в просрочие и не се е налагало да преговаря своите задължения.

До момента, въпреки обстоятелствата свързани с Covid-19, финансовото състояние на Дружеството се запазва стабилно. Това е в резултат на проведените, от Ръководството, анализи и политика на ограничения и направените адекватни инвестиции, които започват да възвръщат капитал. Всички тези фактори спомагат за запазването на финансовата стабилност на Дружеството през 2022 г.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до хаос на световните финансови пазари. Цената на петрола и природния газ скочиха драстично. Това увеличение на цените ще се отрази негативно на световната икономика, ще допринесе за инфлацията, която вече е увеличена в следствие на пандемията. Въпреки това пазарът на петрол очаква това увеличение да бъде временно, което от своя страна не води до затягането на мерките от страна на централните банки.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1.1. Нови и изменени стандарти и разяснения**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС

МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС.

#### **3.15. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние 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. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет**

Индивидуалния финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството представя отчетта за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В индивидуалния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството, прилага счетоводна политика ретроспективно; преизчислява ретроспективно позиции в индивидуалния финансов отчет или прекласифицира позиции във индивидуалния финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в индивидуалния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

##### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

##### **4.4. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

##### **4.5. Отчитане по сегменти**

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Дружеството оперира само в този основен сегмент, от който реализира своите приходи.

##### **4.6. Приходи**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, свързани с отдаване под наем на недвижими имоти, които са представени в пояснение 21.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

За да определи дали и как да признае други приходи в обхвата на МСФО 15, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в индивидуалния отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в индивидуалния отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **4.6.1 Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Дружеството е обвързано с дългосрочни и краткосрочни договор за отдаване под наем на земи, офиси, сгради и пазарни обекти. Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за предоставяне на наемни услуги. Приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти се признават месечно, на линейна база през целия срок на лизинговия договор.

#### **4.6.2 Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми и договори за цесии. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в индивидуалния отчет за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.8. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги свързани с отдаване на обекти под наем.

Следните оперативни разходи се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми**

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

#### **4.10. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Дружеството (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.13 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

#### **4.11. Имоти, машини и съоръжения**

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

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството 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.

Остатъчната стойност и полезният живот на имотите, машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

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

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Машини	3 години
Транспортни средства	4 години
Стопански инвентар	6 години
Компютри	2 години
Други	6 години

Разходите за амортизация са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.12. Лизинг**

##### **4.12.1. Дружеството като лизингополучател**

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

##### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в индивидуалния отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва годишен диференциален лихвен процент на кредити различни от овърдрафт на нефинансови предприятия, като при необходимост има надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В индивидуалния отчет за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на ред „Задължения по лизингови договори“.

#### **4.12.2. Дружеството като лизингодател**

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в индивидуалния отчет за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 21). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Доходът от продажба на активите се включва в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

#### **4.13. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни и други имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване на размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Дружеството, на което ръководството наблюдава репутацията.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.



За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.14. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички 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 по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във индивидуалния финансов отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, 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 тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 100 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти“, ред „Разходи за външни услуги“, и „Други разходи“ се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.8.

#### **4.15. Финансови инструменти**

##### **4.15.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

#### **4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

Процентите на очакваните кредитни загуби се основават на историческата информация за постъпленията по вземанията за период от 60 месеца преди 31 декември 2022 г. или съответно на 1 януари 2022 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат задълженията си към Дружеството.

#### **Финансови активи по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания по договори за цесия, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и другите вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни

компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.15.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)  
и

финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)

„Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен

план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Дружеството обезценява с 72.84% стойностите, които са с изтекъл срок от 31 до 60 дни, с 72.85% - стойностите, които са с изтекъл срок между 61 и 90 дни и с 73.35% - стойностите, които са с изтекъл срок над 91 дни.

#### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **4.16. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на индивидуалния финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в индивидуалния финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Дружеството и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.17. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **4.18. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Законовите резерви включват разпределяните суми от текущия финансов резултат в съответствие с изискванията на Търговския закон, приложими за акционерни дружества.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал (акции). Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и натрупани загуби от предходни периоди.

#### **4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван 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.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху индивидуалния финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

##### **4.21.1. Приходи за бъдещи периоди**

Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 2022 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години.

##### **4.21.2. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

##### **4.21.3. Срок на лизинговите договори**

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

#### **4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетия МСФО 16.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.22.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.13). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

През 2022 г. е направен тест за обезценка на репутацията. На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления. Велграф Асет Мениджмънт АД не превишава неговата стойност в употреба. Следователно репутацията не се счита за обезценена към 31 декември 2022 г. Пояснение 5 предоставя повече информация за извършения тест за обезценка.

#### **4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2022 г. ръководството определя полезния живот на активите, които представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### **4.22.3. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка)

#### **4.22.4. Оценка по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираните цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 33.1).

#### **4.22.5. Лизингови договори - определяне на подходящия дисконтов процент за оценка на лизинговите задължения**

Когато Дружеството не може лесно да определи лихвения процент, включен в лизинга, използва своя диференциален лихвен процент (IBR) за определяне на стойността на лизинговите задължения. IBR е лихвеният процент, който Дружеството би трябвало да плати, за да вземе заем за подобен срок и с подобна гаранция, за да получи средствата, необходими за придобиването на актив с подобна стойност и характеристики на актива с право на ползване, в подобна икономическа среда. Следователно IBR отразява това, което Дружеството „би

трябвало да плати“, което изисква оценка, когато няма налични наблюдаеми лихвени проценти (например за дъщерни дружества, които не сключват сделки за финансиране) или когато те трябва да бъдат коригирани, за да отразят срокът и условията на лизинга. Дружеството оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дружество).

## 5. Репутация

Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутацията не е призната за данъчни цели.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на периода	37 767	37 767
<b>Към 31 декември</b>	<b>37 767</b>	<b>37 767</b>

МСФО изисква репутацията се тества за обезценка поне веднъж годишно. COVID-19 може да повлияе на репутацията чрез:

- загуба на ключов персонал, която не е временна;
- тестването за отписване или обезценка на значителна група активи;
- значителен спад в цената на акциите на предприятието, който може да доведе до това балансовата стойност на нетните активи на предприятието да надвишава неговата пазарна капитализация.

През 2022 г. е направен тест за обезценка на репутация. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци надвишава балансовата стойност на репутацията, поради което Дружеството счита, че няма наличие на обезценка. За целта на теста за обезценка, репутацията е разпределена към обект генериращ парични постъпления, представляващ дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло. Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез ключови предположения, като изчисляване на стойността ѝ в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 5%.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на дружеството няма информация за други възможни промени, които биха довели до корекции на ключови оценки. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор и други използвани предположения.



## 6. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Отчетна стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 271	39	655	2 073	503	526	10 067
Новопридобити активи	29	-	5	-	132	-	166
Салдо към 31 декември 2022 г.	6 300	39	660	2 073	635	526	10 233
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2022 г.	(6 266)	(33)	(649)	(2 073)	(348)	(525)	(9 894)
Амортизация	(7)	(2)	(3)	-	(96)	(1)	(109)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(6 273)	(35)	(652)	(2 073)	(444)	(526)	(10 003)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>230</b>

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Отчетна стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 266	50	648	2 073	503	526	10 066
Отписани активи	-	(17)	-	-	-	-	(17)
Новопридобити активи	5	6	7	-	-	-	18
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 271	39	655	2 073	503	526	10 067
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2021 г.	(6 266)	(49)	(644)	(2 073)	(241)	(477)	(9 750)
Отписана амортизация	-	17	-	-	-	-	17
Амортизация	-	(1)	(5)	-	(107)	(48)	(161)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(6 266)	(33)	(649)	(2 073)	(348)	(525)	(9 894)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>1</b>	<b>173</b>

Всички разходи за амортизация се включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Дружеството не е заложило имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения. Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи.

Към 31 декември 2022 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на машини и съоръжения.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2021 г.	477	26	503
Салдо към 31 декември 2021 г.	477	26	503
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2021 г.	(217)	(24)	(241)
Амортизация	(105)	(2)	(107)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(322)	(26)	(348)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>155</b>

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	477	26	503
Ефект от МСФО 16 Лизинг	132	-	132
Салдо към 31 декември 2022 г.	609	26	635
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	(322)	(26)	(348)
Амортизация	(96)	-	(96)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(418)	(26)	(444)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>191</b>

## 7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2022	Участие	2021	Участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100%	10	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	18 880	100%	18 880	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	8 044	81.50%	8 714	88.29%
Манастирски рид Парк ЕООД	България	Всякакви консултански услуги	801	100%	-	-
			<b>27 735</b>		<b>27 604</b>	

През месец декември 2022 г. са закупени 100% от дяловете на дружество – Манастирски рид Парк ЕООД.

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността.

През 2022 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди. .

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 1 495 000 бр. акции на И АР Джи Капитал АДСИЦ.

## 8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се намират в следните населени места: София, Генерал Тошево, Тервел, Провадия, Шабла, Добрич, Силистра, Балчик, Разлог, Търговище, Бургас, Велико Търново, Нова Загора, Хасково, Ловеч, Разград, Русе, Варна, Шумен, Пловдив, Монтана. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

Промените в балансовите стойности, отразени в индивидуалния отчет за финансовото състояние, могат да бъдат представени както следва:

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Салдо към 01 януари 2022 г.</b>	<b>31 892</b>	<b>57 610</b>	<b>514</b>	<b>90 016</b>
Новопридобити активи чрез покупка	218		1	219
<b>Салдо към 31 декември 2022г.</b>	<b>32 110</b>	<b>57 610</b>	<b>515</b>	<b>90 235</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2022 г.	-	(15 906)	-	(15 906)
Амортизация	-	(576)	-	(576)
<b>Салдо към 31 декември 2022г.</b>	<b>-</b>	<b>(16 482)</b>	<b>-</b>	<b>(16 482)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>32 110</b>	<b>41 128</b>	<b>515</b>	<b>73 753</b>
	<b>Земи</b>	<b>Сгради</b>	<b>Разходи за придобиване и подобрения</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Салдо към 01 януари 2021 г.</b>	<b>31 446</b>	<b>56 667</b>	<b>514</b>	<b>88 627</b>
Подобрения		72		72
Новопридобити активи чрез покупка	446	871	-	1 317
<b>Салдо към 31 декември 2021г.</b>	<b>31 892</b>	<b>57 610</b>	<b>514</b>	<b>90 016</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2021 г.	-	(15 336)	-	(15 336)
Амортизация	-	(570)	-	(570)
<b>Салдо към 31 декември 2021г.</b>	<b>-</b>	<b>(15 906)</b>	<b>-</b>	<b>(15 906)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>31 892</b>	<b>41 704</b>	<b>514</b>	<b>74 110</b>

Дружеството не е идентифицирало съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг и договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване, оповестени по-долу. Приходите от наеми

за 2022 г., възлизащи на 6 932 хил. лв. (за 2021 г.: 6 824 хил. лв.), са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 24.

Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2022 г. в размер на 17 344 хил. лв. са отдадени под наем по договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване със срок средно за десет години.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	<b>Дължими минимални лизингови постъпления</b>			
	<b>До 1 Година хил. лв.</b>	<b>От 1 до 5 години хил. лв.</b>	<b>Над 5 години хил. лв.</b>	<b>Общо хил. лв.</b>
Към 31 декември 2022 г.	4 524	5 215	1 043	10 782
Към 31 декември 2021 г.	4 519	5 618	1 123	11 260

Най-значимите договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем на административна сграда и кинозалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Шумен. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2023 г.;
- договор за наем на Административно делова сграда, находяща се в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20. Обектите се отдават на различни наематели със срок, за около година;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Балчик. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2023 г.;
- договор за наем на обект, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна 12. Имотът представлява сграда с офиси под наем, както и автошкола, полигон, автомивка. Договорите са с различни наематели, за различни срокове.
- договор за наем на складове в с. Рогош. Договорите са с крайна дата на 31 декември 2021 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът е безсрочен.
- договори за наем на банкови офиси из цялата страна, сключени през 2020 г. със краен срок 2025 г.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложен като обезпечение по банкови заеми е представена, както следва:

	<b>Сгради хил. лв.</b>
Балансова стойност към 31.12.2022 г	49 969
Балансова стойност към 31.12.2021 г.	47 551

Пояснение 16 предоставя информация относно заеми на Дружеството.

## **9. Дългосрочни финансови активи**

Сумите, признати в индивидуалния отчет за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски вземания	-	1 836
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(175)
Балансова стойност	<u>-</u>	<u>1 661</u>

Търговските вземания са свързани със заплащане по договор за цесия, което следва да се погаси до 31.12.2023 г.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено както следва:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(175)	(775)
Загуба от обезценка	-	(175)
Нетен трансфер на обезценка към краткосрочни финансови активи	175	775
<b>Салдо към 31 декември</b>	<u>-</u>	<u>(175)</u>

#### 10. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	31 декември 2021 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 859	-	1 859
Дългосрочни финансови активи	(67)	-	(67)
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	(260)	-	(260)
Търговски и други вземания	(397)	-	(397)
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
<b>Текущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	<u>1 132</u>	<u>-</u>	<u>1 132</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(659)		(659)
Отсрочени данъчни пасиви	1 791		1 791
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<u>1 132</u>		<u>1 132</u>

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	31 декември 2020 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от	1 736	123	1 859

бизнескомбинация			
Дългосрочни финансови активи	(110)	43	(67)
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	(157)	(103)	(260)
Търговски и други вземания	(281)	(116)	(397)
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
<b>Текущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(3)	1	(2)
	<b>1 184</b>	<b>(52)</b>	<b>1 132</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(552)		(659)
Отсрочени данъчни пасиви	1 736		1 791
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1 184</b>		<b>1 132</b>

Всички отсрочени данъчни активи и пасиви са включени в индивидуалния отчет за финансовото състояние.

### 11. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.	
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	11.1	27 059	16 130
Коректив за очаквани кредитни загуби		(1 864)	(1 689)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		25 195	14 441
Предоставени заеми	11.2	6 981	6 666
Коректив за очаквани кредитни загуби		(721)	(721)
Балансова стойност предоставени заеми		6 260	5 945
<b>Общо дългови инструменти по амортизирана стойност</b>		<b>31 455</b>	<b>20 386</b>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11.3		
Борсови капиталови инструменти		5 466	13 629
Договорни фондове		3 774	100
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
<b>Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b>		<b>10 270</b>	<b>14 759</b>
<b>Общо краткосрочни финансови активи</b>		<b>41 725</b>	<b>35 145</b>

#### 11.1. Вземания по договори за цесии

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2022 г., в размер на 27 059 хил. лв. (2021 г.: 16 130 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва, варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2023 г.

Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

#### 11.2. Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2022 г. в

размер на 6 981 хил. лв. (2021 г.: 6 666 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

В резултат на Covid-19 пандемията Дружеството констатира по-трудна събираемост на някои вземания. Ръководството е отчело ефекта от удължаване срока на възвръщаемост по тези договори, като е начислило съответните обезценки в зависимост от условията и срока по отделните договори. Няма съществен ефект върху дейността на дружеството в резултат на забавени плащания от страна на клиенти. Ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми са пояснение 32.4 Кредитен риск.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	(2 410)	(1 879)
Реинтегриране на безценка	-	803
Загуба от обезценка	-	(840)
Трансфер на обезценка от дългосрочни финансови активи	(175)	(494)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(2 585)</b>	<b>(2 410)</b>

### 11.3. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, е представена, както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Акции	5 466	6 195
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	3 774	7 534
	<b>10 270</b>	<b>14 759</b>

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции и 14 954 431 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд.

### 12. Аванси за придобиване на инвестиции

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	32 048	28 713
	<b>32 048</b>	<b>28 713</b>

През 2021 г. ръководството е предприело агресивна политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност. За целта са сключени предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества, които трябва да се осъществят през 2023 г.

### 13. Търговски и други вземания

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи</b>		
Търговски вземания, брутна сума	523	901
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(54)	(504)
Търговски вземания	<u>469</u>	<u>397</u>
Вземания по договори за цесия, брутна сума	25 249	24 680
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(3 736)	(3 286)
Вземания по договори за цесия	<u>21 513</u>	<u>21 394</u>
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	51	51
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(51)	(51)
Съдебни и присъдени вземания	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Финансови активи</b>	<b><u>21 982</u></b>	<b><u>21 791</u></b>
Предплатени разходи	20	25
Данъчни вземания	120	41
Други вземания	23	52
Нефинансови активи	<u>163</u>	<u>118</u>
<b>Текущи търговски и други вземания</b>	<b><u>22 145</u></b>	<b><u>21 909</u></b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията по договори за цесия са свързани със заплащане на цена по договори за цесия, което следва да се погасят до 31.12.2023 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	(3 841)	(2 702)
Загуба от обезценка	-	(1 046)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	12
Нетен трансфер на обезценка от дългосрочни финансови активи	-	(105)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b><u>(3 841)</u></b>	<b><u>(3 841)</u></b>

Най-значимите търговски вземания се разпределят, както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	<u>523</u>	<u>901</u>
	<b><u>523</u></b>	<b><u>901</u></b>



#### 14. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства представляват:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	451	278
Пари и парични еквиваленти	<u>451</u>	<u>278</u>

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена в индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

#### 15. Собствен капитал

##### 15.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	68 980	68 980
<b>Акционерен капитал към края на периода:</b>	<u><b>68 980</b></u>	<u><b>68 980</b></u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31.12.2022 Брой акции	2022 %	31.12.2021 Брой акции	2021 %
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97	20 650 291	29.94
Clearstream Banking Luxembourg Clients A	-	-	4 734 850	6.86
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23	3 609 800	5.23
Други	40 264 311	58.37	35 550 361	51.54
	<u><b>68 979 758</b></u>	<u><b>100.00</b></u>	<u><b>68 979 758</b></u>	<u><b>100.00</b></u>

##### 15.2. Премийен резерв

Премийният резерв е формиран във връзка с увеличаване на капитала в предходните години. Към края на отчетните периоди той е в размер на 37 334 хил. лв.

##### 15.3. Законов резерв

Законовият резерв на Дружеството формиран съгласно изискванията на Търговския закон, към края на отчетните периоди е в размер на 10 515 хил. лв.

## 16. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2022	2021	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	795	788	38 512	38 315
Банкови заеми	52 140	50 862	26 088	12 560
Общо балансова стойност	<b>52 935</b>	<b>51 650</b>	<b>64 600</b>	<b>50 875</b>

Covid-19 пандемията не е оказало влияние върху възможността на Дружеството да обслужва своите задължения по получените заеми.

### 16.1. Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общия размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 4,5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

### 16.2. Договори за банков кредит

1. Дружеството е сключило договор за банков кредит с реф 05000КР-АА-1498 на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК /0.79%, плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%.

Заемът е обезпечен със залог върху девет броя УПИ, находящи се в гр. София, кв.2, местност Летищен комплекс, както и с договорна ипотека върху три броя недвижими имоти - поземлени имоти, заедно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна.

2. Дружеството е сключило договор за предоставяне на кредит овърдрафт с реф 05000РО-АА-0031 на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лв. С анекс от 28.10.2020 г. е определен лимит в размер на 21 200 хил. лв. със срок до 23.06.2023 г. Договорът е с плаващ лихвен процент изчислен като сбор РЛПККК / 0,79% плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%

Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху Централна административна сграда заедно с прилежащо дворно място. София, район Слатина, местност Летищен комплекс, договорна ипотека върху недвижим имот , находящ се в гр. Шумен, договорна ипотека върху Масивна двуетажна сграда със сутерен , находящ се в гр. Разлог, договорна ипотека върху три броя поземлени имоти, ведно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна 12, договорна ипотека върху поземлен имот и построената в него триетажна административно делова сграда – банков офис, находящ се в гр. Варна, ул. Съборна 58А.

3. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф. № 05000РО-АА-0146/04.11.2021 г. за сума в размер на 28 500 000 лева, с краен срок до 04.11.2023 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РБПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е 0.79% плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %.

Обезпеченията по заема са: ипотека върху централна административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс със застроена площ от 382 кв.м., склад със застроена площ от 635 кв.м., заедно с правото на собственост върху поземления имот, върху който са сградите, ипотека на девет броя УПИ, находящи се в гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс, особен залог на 1 495 000 бр. акции на И АР Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции на Актив Пропъртис АДСИЦ и 14 954 431 бр. акции от капитала на Toxotis Investments Public LTD, договорна ипотека на имот, находящ се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31, застроен на площ от 519,95 кв.м., с обща разгърнатата площ 3 221,89 кв.м.

4. Договор за банков кредит №12500КР-АА-0050/01.11.2021 г. за сума в размер на 500 000 лева, с краен срок на погасяване 20.10.2026 г. Договорът е с променлив лихвен процент БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 07 пункта.

Обезпеченията по заема са: особен залог на 95 000 бр. обикновени поименни, безналични акции с право на глас от капитала на И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Харманли, бул. България № 6, целия застроен на 756 кв.м.

5. Договор за банков кредит №05000КР-АА-2520/28.09.2022 г. за сума в размер на 17 000 000 лева, с краен срок на погасяване 28.09.2034 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка 1,41 пункта.

Обезпеченията по заема са: учредяване в полза на банката ипотеки на недвижими имоти в гр.Балчик, ул.Приморска, банков офис и трезор и гр. Балчик, ул. Черно море 17, жилище, гр. Бургас, ул. Конт Андрованти № 4, самостоятелен обект в сграда, гр. Нова Загора, ул. Цар Освободител № 61, Хлебозавод, гр. Плевен, ул. Васил Левски № 150, самостоятелен обект в сграда, гр. Пловдив, ул. Бетовен №5, сгради, гр. София, ж.к. Люлин, банков клон, гр. Силистра, ул. Раковски № 1, помещения, гр. Тервел, ул. Св.Св. Кирил и Методий 6, сграда, гр. Генерал Тошево, ул. Трети март, страда, гр. Габрово, бул. Столетов № 24, партерно помещение, гр. Търговище, ул. Васил Левски № 5, банков офис, гр. Шабла, ул. Добруджа 2, част от сграда, гр. Хасково, бул. България № 124, сграда.

6. Договор за банков кредит на дъщерно дружество с дата на теглене 08.08.2014 г., със срок на погасяване 01.01.2032 г., при годишна лихва в размер на 4,50 % годишен ЛПР.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 30.

#### 17. Задължения по лизингови договори

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	112	115
Задължения по лизингови договори – текуща част	89	47
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>201</b>	<b>162</b>

Дружеството наема офиси, сгради, търговски обекти и транспортни средства. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в индивидуалния отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Дружеството) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 6).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Забранено е на Дружеството да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договорите за лизинг Дружеството трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

През годината Дружеството не е договорило отстъпки със своите лизингодатели за наетите недвижими имоти, в резултат на въздействие на пандемията Covid-19. Намалението на активите с правно на ползване се дължи на процес по намаляване на остатъчния срок на лизинговите договори.

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 6.

## 18. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекущи	
	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	1 372	1 805	2 302	3 241
	<u>1 372</u>	<u>1 805</u>	<u>2 302</u>	<u>3 241</u>

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по споразумения за учредяване на вещно право на ползване със срок средно за десет години.

## 19. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в индивидуалния отчет за финансовото състояние, включват:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
<b>Текущи</b>		
Търговски задължения	2 991	3 205
Други задължения	60	60
Финансови пасиви	<u>3 051</u>	<u>3 265</u>
<b>Данъчни задължения</b>		
Други задължения	337	234
Нефинансови пасиви	833	779
<b>Търговски и други задължения</b>	<u>1 170</u>	<u>1 013</u>
	<u>4 221</u>	<u>4 278</u>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските задължения в размер на 2 991 хил. лв. (2021 г.: 3 205 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Дружеството.

## 20. Възнаграждения на персонала

### 20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Разходи за заплати	(421)	(417)
Разходи за социални осигуровки	(70)	(69)
<b>Разходи за персонала</b>	<u>(491)</u>	<u>(486)</u>

### 20.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в индивидуалния отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Обезщетения по Кодекса на труда	10	10
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>Текущи:</b>		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	4	12

Задължения за социални осигуровки	13	12
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	<u>17</u>	<u>24</u>

### 21. Приходи от услуги, свързани с имоти

Приходите от услуги на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 561	5 019
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	1 371	1 805
	<u>6 932</u>	<u>6 824</u>

Въпреки пандемията от Covid-19 „Велграф Асет Мениджмънт“ АД отчита покачване на оперативните приходи от наем. Това се постига без увеличаване на наемната цена, което допринася за запазване на заетостта на отдаваните площи. Дружеството показва стабилност на пазара и не се забелязва значително текучество на наематели на офис площи. Дейността му не е пряко засегната от пандемичната обстановка.

Започнатият военен конфликт в Украйна, внася несигурност в икономическият живот и ръководството не може да предвиди до каква степен ще се отрази пряко на дейността на Дружеството. Покачването на инфлацията може да доведе до необходимостта от увеличаване на наемната цена, но Дружеството ще се постарее да запази тези нива, за да не губи клиенти.

### 22. Други приходи

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Държавна субсидия за ел. енергия	259	20
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	-	16
Други	1	27
	<u>260</u>	<u>63</u>

### 23. Разходи за материали

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Консумативи	(8)	(10)
Гориво	(17)	(14)
Други	(8)	(8)
	<u>(33)</u>	<u>(32)</u>

### 24. Разходи за външни услуги

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Разходи за наем и консумативи	(171)	(205)
Консултански услуги	-	(50)
Електрическа енергия	(687)	(389)
Такси	(142)	(100)
Топлофикация	(83)	(87)
Други	(428)	(360)
	<u>(1 511)</u>	<u>(1 191)</u>

## 25. Други разходи

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Такса битови отпадъци	(145)	(453)
Данък недвижими имоти	(450)	(147)
Други	(125)	(56)
	<u>(720)</u>	<u>(656)</u>

## 26. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Приходи от лихви	1 273	1 268
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	801	395
<b>Финансови приходи</b>	<u>2 074</u>	<u>1 663</u>

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност	(3 746)	(3 235)
Разходи за лихви по лизингови договори	(7)	(7)
Загуби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	(746)	(779)
Други финансови разходи	(170)	(135)
<b>Финансови разходи</b>	<u>(4 669)</u>	<u>(4 156)</u>

## 27. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	2022	2021
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 157 134	1 298 106
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<u>0.02</u>	<u>0.02</u>

## 28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерно дружество и ключов управленски персонал.

### 28.1. Сделки със собствениците

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Сделки със собственици:		
начислени лихви по предоставени заеми	109	109
плащания по предоставени заеми	46	104
Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	6 170	-
начислени лихви по предоставени заеми	53	-

### 28.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>84</u>	<u>84</u>

### 29. Разчети със свързани лица в края на годината

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
<b>Собственици:</b>		
Предоставен депозит	1 776	1 765
Предоставен заем и начислени лихви	1 020	976
Депозит	17	17
	<u>2 813</u>	<u>2 758</u>
<b>Дъщерни предприятия:</b>		
Предоставен заем и начислени лихви	6 244	23
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(134)	(134)
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u>8 923</u>	<u>2 647</u>

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(134)	(134)
Загуба от обезценка	-	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<u>(134)</u>	<u>(134)</u>

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
<b>Собственици</b>		
Лихва	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

### 30. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Дружеството по получените от него банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти. Балансовите стойности на заложените имоти са оповестени в пояснение 8.

Дружеството е обвързано с договори за цесии оповестени в пояснение 11 в случай на промяна на действащото законодателство, договорите за цесии се развалят по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването им.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни предприятия.

През периода няма предявени правни искове към Дружеството.

### 31. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

<b>Финансови активи</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2022</b> <b>хил. лв.</b>	<b>2021</b> <b>хил. лв.</b>
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност</b>			
Вземания по договори за цесии	11.1, 9	25 195	16 102
Предоставени заеми	11.2	6 260	5 945
Търговски и други вземания	13	22 145	21 909
Вземания от свързани лица	29	8 923	2 647
Пари и парични еквиваленти	14	451	278
		<b>62 974</b>	<b>46 763</b>
<b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b>			
	11.3		
Борсови капиталови инструменти		9 240	13 629
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 130
		<b>10 270</b>	<b>14 759</b>
<b>Финансови пасиви</b>			
	<b>Пояснение</b>	<b>2022</b> <b>хил. лв.</b>	<b>2021</b> <b>хил. лв.</b>
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Получени заеми	16	117 535	102 525
Задължения по лизингови договори	17	201	162
Търговски и други задължения	19	4 221	3 265
Задължения към свързани лица	29	1	1
		<b>121 958</b>	<b>105 953</b>

Вижте пояснение 4.15 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 33. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 32.

### 32. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.



Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

### 32.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

### 32.2. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро и не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

### 32.3. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

### 32.4. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

<b>Финансови активи</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	62 974	46 763
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10 270	14 759
<b>Балансова стойност</b>	<b>73 244</b>	<b>61 522</b>

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### **32.5. Други рискове**

Поради разпространението на коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Глобалното разпространение на този нов коронавирус (Covid-19) и обявената пандемия от Световната здравна организация на 11 март 2020 г. доведоха до съществено намаление на финансовата активност в световен мащаб. Към датата на този индивидуален финансов отчет Дружеството е анализирано на база на текущо наличните данни, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели за кредитен риск в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до световен хаос, инфлация и сътресения на световните пазари. Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, войната продължава, световните лидери налагат значителни санкции на Русия.

Ръководството на Дружеството е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от Covid-19 и войната в Украйна, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Дружеството анализ е основно насочен към преценки и допускания за потенциално влошаване на кредитното качество на контрагентите и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към контрагентите.

Ръководството на Дружеството счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България.

Ръководството е извършило и продължава да извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като общите временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от разпространението на коронавирус (Covid-19) и войната в Украйна не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

### **32.6. Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

#### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

### **33. Оценяване по справедлива стойност**

#### **33.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

##### а) Акции

Справедливата стойност на акции се определя по последно публикувана цена затваря на Българска фондова борса.

##### б) Инвестиционен фонд

Финансовите активи в инвестиционен фонд се отчитат по справедлива стойност и са номинирани в български лева. Регистрирани са на Кипърската борса. Поради липса на активен пазар справедливата им стойност е била определена посредством направен анализ на финансовите показатели от ръководството на Дружеството.

##### в) Дялове в договорни фондове

Справедливата стойност на дяловете се определя от цената на обратно изкупуване, публикувана от съответния фонд към отчетната дата.

### **34. Безналични сделки**

През 2022 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни или финансови сделки, при които да не са използвани пари или парични еквиваленти и които да не са отразени в индивидуалния отчет за паричните потоци.

### **35. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Дружеството определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в индивидуалния отчет за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>117 986</b>	<b>116 829</b>
Дълг	126 791	113 178
- Пари и парични еквиваленти	(451)	(278)
<b>Нетен дълг</b>	<b>126 340</b>	<b>112 900</b>
<b>Съотношение на капитал към нетен дълг</b>	<b>1:0.93</b>	<b>1:0.97</b>

Увеличението на коефициента на задлъжнялост през 2022 г. се дължи главно на увеличението на дълга.

### **36. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за одобрение за публикуване.

### **37. Одобрение на индивидуалния финансов отчет**

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.01.2023 г.