

Бележки към консолидиран финансов отчет

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Бележки към консолидиран финансов отчет	5
1. Статут и предмет на дейност и база за изготвяне	6
2. Функционална валута и валута на представяне	7
3. Използване на приблизителни оценки и преценки	7
4. Промяна в значимите счетоводни политики	8
5. Придобиване на дъщерни предприятия	9
6. Приходи	10
7. Други доходи	11
8. Други разходи	11
9. Разходи по икономически елементи	11
10. Разходи за възнаграждения на наети лица	11
11. Нетни финансови разходи	11
12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	12
13. Инвестиционни имоти	13
14. Материални запаси	15
15. Инвестиции отчитани по метода на капитала	15
16. Данъци върху дохода	15
17. Търговски и други вземания, обезценка на вземания	15
18. Пари и парични еквиваленти	16
19. Капитал и резерви	16
20. Доход на акция	17
21. Заеми, отчитани по амортизирана стойност	18
22. Доходи на наети лица	20
23. Търговски и други задължения	20
24. Финансови инструменти	20
25. Лизинги	23
26. Свързани лица	23
27. Събития след датата на отчетния период	24
28. База за измерване	24
29. Значими счетоводни политики	25

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност и база за изготвяне

1.1 Статут и предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка, което е СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ и три дъщерни дружества, придобити със 100% дялово участие:

1. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
2. РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД
3. БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД

Създаването на Групата е съобразено с нормативните ограничения на чл. 25, ал. 3-6 от ЗДСИЦДС

Дружество-майка

Основната дейност на Предприятието – майка СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ е в Република България и се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или последващата им продажба.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ притежава лиценз № 32-ДСИЦ от 18 септември 2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията по финансов надзор.

Предприятието-майка е вписано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: Държава Република България, гр. Бургас, ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3

Акциите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Облигациите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент облигации.

Системата за управление на Предприятието-майка е едностепенна. То се управлява от Съвет на директорите, който към 01.01.2021 г. е в следния състав:

- Гергана Русева Иванова – Член на СД и Изпълнителен директор;
- Росица Иванова Шерова – Председател на СД;
- Вилиана Петрова Божилова – Член на СД

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години.

През второто тримесечие на 2021 г. настъпва промяна в състава на управителните органи.

На редовно общо събрание на акционерите от 21.06.2021 г. са избрани нови членове на Съвета на директорите. Съгласно вписване в Търговския регистър, считано от 29.06.2021 г., Съветът на директорите е в следния състав:

- Красимир Стоянов Стоянов – Член на СД и Изпълнителен директор;

Бележки към финансовия отчет

- Розалия Георгиева Калвакова – Член на СД;
- Вилиана Петрова Божилова – Председател на СД

Предприятието-майка се представява и управлява към 31.12.2021 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 31 декември 2021 г. собствеността на Предприятието-майка е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е регистрирано на фондов пазар БУЛКОНТРАКТ-2003 ЕООД, притежаващо 32.30 % от капитала на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2021 г. Предприятието майка има две дъщерни дружества:

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, придобито през 2017 г.

РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, придобито през 2020 г.

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, придобито през 2021 г.

Информация за страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас е предоставена в бележка 5.

1.2 База за изготвяне

Този консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Отчетът е одобрен от Съвета на директорите на 04.04.2022 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството е оповестена в Бележка 29.

2. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Групата. Всички суми са закръглена до хиляда (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен когато е посочено друго.

3. Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводната политика и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

(а) Преценки

Информация за преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителни ефекти върху признатите суми в този консолидиран финансов отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 6 – признаване на приходи: дали приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг е признат на база на линейния метод за периода на лизинга.
- Бележка 29 – оценяване на очаквани кредитни загуби за търговски вземания и активи по договори с клиенти: основни допускания при определяне на средно-претеглената стойност на загубите
- Бележка 25 – идентифициране на лизингови договори в обхвата на МСФО 16; срок на лизинга: дали Предприятието е достатъчно сигурно, че ще упражни опциите за удължаване.

Бележки към финансовия отчет

(б) Несигурност в допусканията и оценките

Оценка на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Групата е установила контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности. Това включва оценителски екип, който носи общата отговорност за надзора над всички значителни оценки на справедлива стойности, включително справедливи стойности в Ниво 3 и докладва директно Изпълнителния Директор.

Оценителският екип регулярно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги, се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Одитния комитет на Групата.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Групата признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки:

- Бележка 13 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 24 – Финансови инструменти; и
- Бележка 5 – Придобивания на дъщерни предприятия и неконтролиращо участие.

4. Промяна в значимите счетоводни политики

(i) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2021 г.:

Изменение на МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане на МСФО 9 (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 (издадени на 27 август 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Изменение на МСФО 16 „Лизинги“ – Отстъпки по наем в контекста на COVID-19 (издаден на 31 март 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.)

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите

Бележки към финансовия отчет

периоди.

(ii) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети от Дружеството

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2021 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

Изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“; МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“; МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“; Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2018 г.-2020 г. (издадени на 14 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обзримо бъдеще.

(iii) Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.), включително Изменение на МСФО 17 (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“: класификация на текущи и нетекущи пасиви и класификация на текущи и нетекущи пасиви - отсрочване на датата на влизане в сила (издадени съответно на 23 януари 2020 г. и 15 юли 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменения на МСС 1 и Декларация за практиките по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (издаден на 12 февруари 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ (издаден на 12 февруари 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 12 „Данъци върху дохода“ (издаден на 7 май 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

5. Придобиване на дъщерни предприятия

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД е акционерно дружество, регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело № 3707/2006 г.

Дъщерното дружество няма клонове в страната и чужбина. То е учредено и извършва дейността си като трето лице „обслужващо дружество“ по смисъла на ЗДСИЦДС. Дейността му включва:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

Групата придоби контрол над дружество през четвъртото тримесечие на 2017 г., чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Бележки към финансовия отчет

Придобиването на контрол над СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД е осъществено с цел дългосрочно сътрудничество във връзка с основната дейност на Предприятието-майка.

Цената на придобиване възлиза на 2 294 хил. лв., каквато е и стойността на придобитите разграничими активи, в резултат на което не е отчетен резултат от покупката през съответния отчетен период.

РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 19.06.2017 г., придобито на 23.09.2020 г. съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляваща дългосрочна инвестиция в специализирано предприятие.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина. Дружеството е с изключителен предмет на дейност даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

При покупката на дружеството е отчетена търговска репутация пред съответния отчетен период

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 02.12.2015 г., придобито на 26.02.2021 г., съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляващо дългосрочна инвестиция в специализирано предприятие.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина. Дружеството е с изключителен предмет на дейност даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

При покупката на дружеството е отчетена търговска репутация пред съответния отчетен период

6. Приходи

А. Категории приходи

Групата генерира приходи основно от отдаване под наем на инвестиционни недвижими имоти. Другите източници на приходи включват приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и неустойки по договори за придобиване на специализирани предприятия.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Продължаващи дейности	
		2021	2020
Приходи от наеми:		2458	1 402
Приходи от наеми на инвестиционни имоти		7	98
Приходи от продажба на услуги		2 451	1 304

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Групата по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

Б. Баланси по договори

Активите по договори с клиенти се отнасят до правата на Групата на възнаграждение за извършена услуга, която не е фактурирана към отчетната дата по отношение на доставката на услуга. Активите по договори с клиенти се прехвърлят във вземания, когато правата по тях станат безусловни.

Пасивите по договори с клиенти са свързани основно с получено авансово възнаграждение от клиенти за продаване на инвестиционни имоти, за които приходите се признават при финализиране на сделката.

Бележки към финансовия отчет

Не е представена информация за оставащите задължения за изпълнение към 31 декември 2021 г., които са имали първоначално очакван срок от една година или по-малко, така както е допустимо съгласно МСФО 15.

В. Задължения за изпълнение и политики за признаване на приходи

Приходът се оценява на база на възнаграждението, определено в договора с клиента. Групата признава приход, когато прехвърля контрола върху стоката или услугата към клиента.

7. Други доходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		2 089	1 626
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		2 046	-
Неустойка по договор		567	696
Застрахователни обезщетения и др.		3	3
		4 705	2 325

8. Други разходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Разходи за местни данъци и такси		(270)	(250)
Разходи за лихви и неустойки		(30)	(11)
Други		(7)	(5)
		(307)	(266)

9. Разходи по икономически елементи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Суровини и материали		(600)	(369)
Разходи за външни услуги		(779)	(513)
Други		(307)	(266)
		(1 686)	(1 148)

10. Разходи за възнаграждения на наети лица

Виж счетоводна политика в Бележка 29(ж)

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Заплати		(756)	(663)
Задължителни социални и други осигуровки		(134)	(157)
		(914)	(820)

* Виж Бележка 29

11. Нетни финансови разходи

Виж счетоводни политики в Бележки 29 (д)

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
- Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност		1 497	1 299
Отрицателни разлики при промяна на валутни курсове		1	-
Други		129	113
Общо лихви по заеми, които се оценяват по амортизируема стойност		1 627	1 412

Бележки към финансовия отчет

12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Виж счетоводни политики в Бележки 29 (л)

(а) Равнение на измененията на балансовата стойност

<i>В хиляди лева</i>	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари 2020	-	-
Придобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2020	-	-
Баланс към 1 януари 2021	1	1
Активи, придобити чрез бизнес комбинации	-	-
Други придобити активи	1	1
Негиране натрупана амортизация на сграда	-	-
трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Преоценка на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в активи държани за продажба	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2021	1	1
Амортизация и загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари 2020	-	-
Амортизация	-	-
Загуби от обезценка	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2020	-	-
Баланс към 1 януари 2020	-	-
Амортизация	(1)	(1)
Връщане на загуба от обезценка	-	-
Негиране натрупана амортизация на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в активи държани за продажба	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2020	(1)	(1)
Балансова стойност		
Към 1 януари 2020	-	-
Към 31 декември 2020	1	1
Към 31 декември 2021	-	-

(б) Загуби от обезценка и последващо обратно проявление

През 2021 г., Групата не е отчела загуби от обезценка и последващо обратно проявление.

Бележки към финансовия отчет

(в) Съоръжения и машини на лизинг

През 2021 г. Групата няма съоръжения и машини на лизинг.

(г) Заложени активи

Към 31 декември 2021 г. активи с балансова стойност 60 635 хил. лв. (2020: 54 645 хил. лв.) които са заложени като гаранции по банкови заеми.

(д) Имоти, машини, съоръжения в процес на изграждане

Групата не притежава имоти, машини, съоръжения, които са процес на изграждане.

(е) Трансфер към инвестиционни имоти

През 2021 г., не са прехвърляни имоти в инвестиционни имоти. Всички имоти, притежавани от Групата са инвестиционни имоти и са предназначени за отдаване под наем или продажба на трети страни. Групата разработва план за продажба да прекласифицира част от инвестиционните си имоти в материален запас, съгласно параграф 57 б, МСС 40, чрез прехвърляне от инвестиционен имот, отчитан по справедлива стойност, в материален запас. Приетата стойност на имота за последващото осчетоводяване съгласно МСС 2 е справедливата стойност на датата на промяната в използването.

(ж) Промяна в приблизителната оценка

През 2021 г., Групата не е правила промени в приблизителната оценка.

(з) Промяна в класификацията

През 2021 г., Групата не е правила промяна в класификацията.

(и) Временно неизползвани имоти, машини, съоръжения и оборудване

Към 31 декември 2021 г. няма имоти, машини, съоръжения и оборудване, които временно не се използват.

13. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2021 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи, и сгради, които се намират на територията на Република България – гр. Балчик, гр. Несебър, местност Летищен комплекс гр. София и се държат с цел получаване на доход от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

(а) Равнение на измененията в балансовата стойност

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Баланс към 1 януари		80 594	75 219
Чрез последващи разходи		-	336
Промяна в справедливата стойност		2 089	1 626
Придобиване на нови инвестиционни имоти		1 050	3 413
Подобрение на инвестиционни имоти		8	-
Продажба на инвестиционни имоти		(5 179)	-
Преквалифициране на инвестиционни имоти разработвани с цел продажба в материални запаси пар. 57, „б“ МСС 40		(5 316)	-
Баланс към 31 декември		73 246	80 594

Предприятието отчита инвестиционните си имоти по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външни, независими оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Бележки към финансовия отчет

В статията на инвестиционните имоти се съдържат следните елементи:

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Инвестиционни имоти		61 877	69 226
Предплатени суми във връзка с договорен ангажимент за придобиване на инвестиционен за дружеството имот		11 369	11 368
		73 246	80 594

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Промените в справедливите стойности се признават като печалби в отчета за приходите и разходите и се включват в „други доходи“.

(б) Оценяване по справедливи стойности на нефинансови активи

(i) Йерархия на справедливите стойности

Предприятието-майка възлага на лицензиран оценител да определи справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на всяка финансова година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2020 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя към 31 декември всяка година на базата на доклади от външни, независими лицензирани оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

Към 31 декември 2021 г. Групата отчита предоставен аванс за придобиване на инвестиционен имот, които поради характера си не са обект на експертна оценка.

Земя (Ниво 3)

За определяне на стойността на земята е приложен методът на сравнителната стойност. При него се изхожда, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята се оценява всяка година към 31 декември и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите притежавани от Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Сгради (Ниво 3)

Справедливата стойност на сградите, която се оценява всяка година към 31 декември 2021 г. и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи, е оценена, чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:

- метод на разходите - базиран на евентуалните разходи за създаването /заместването на актива към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или правото на строеж и извършените подобрения. Този метод е приложен основно при оценка на незавършеното строителство.

- метод на приходната стойност – базиран на способността на имота да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. Най-съществените входящи данни, които

Бележки към финансовия отчет

не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и неотдадената под наем част от сградата. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения

- метод на пазарните аналози - базиран на сравнимата стойност на обекти със сходно местоположение и характеристики.

- метод на ликвидационната стойност - изведенен при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - по кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект /актив или група от обекти/ активи.

В заключение е приложен и т.нар. тежестен метод с относителните тегла на отделните методи по преценка на оценителя.

14. Материални запаси

Дружеството е предприело действия по разработване на инвестиционен имот за продажба въз основа на което съгл. пар. 57, „б“ МСС 40 е извършена прекласификацията му като материален запас.

15. Инвестиции отчитани по метода на капитала

Групата няма инвестиции в асоциирани и съвместни предприятие и не отчита инвестиции по метода на капитала.

16. Данъци върху дохода

Виж счетоводни политики в Бележки 29 (з)

По отношение на дъщерните дружества очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България е в размер на 10% и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени както следва:

<i>Бележка</i>	2021	2020
<i>В хиляди лева</i>		
Печалба преди данъчно облагане	3 019	357
Необлагаема печалба на Групата	3 019	357
Облагаема печалба на Групата	-	
Данъчна ставка	10 %	10 %
Очакван разход за данъци	(2)	(1)

Виж счетоводни политики в Бележки 29 (з)

17. Търговски и други вземания, обезценка на вземания

<i>Бележка</i>	2021	2020
<i>В хиляди лева</i>		
Търговски вземания по договори с клиенти	363	552
Вземания от неустойки	759	555
Предоставени аванси по чл. 22а, ал. 1 ЗДСИЦ отм.	-	2 735
Предоставени аванси	120	
Данъчни вземания	173	-
Вземания от персонала	19	
Други вземания	130	9
	1 564	3 851

Бележки към финансовия отчет

Всички вземания са текущи. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка, като такава е извършена само през текущия период поради настъпили форсмажорни обстоятелства по договор с контрагент.

18. Пари и парични еквиваленти

	2021	2020
<i>В хиляди лева</i>		
Парични средства в банки и в брой:		
- български лева	356	291
- евро	2	2
Пари и парични еквиваленти	358	293

19. Капитал и резерви

(а) Регистриран капитал и премиен резерв

	Обикновени акции	
	2021	2020
<i>В хиляди акции</i>		
Издадени към 1 януари	23 380	23 380
Брой издадени и напълно платени акции	-	-
Издадени и напълно изплатени към 31 декември	23 380	23 380
Оторизирани - номинална стойност 1 лев	23 380	23 380

Дъщерните дружества не притежават акции на Предприятието-майка.

Премиен Резерв

	<i>В хиляди</i>
Садо към 01 януари 2020	13 668
Увеличение в резултат на емисия на акции	-
Разходи по емисия на капитал	-
Салдо към 31 декември 2020	13 668
Салдо към 31 декември 2021	13 668

Премийният резерв на Групата в размер на 13 668 хил. лв. е формиран от продажба от Предприятието-майка на права при увеличение на капитала през 2006 г. в размер на 459 хил. лв., намален с разходите по увеличение на капитала през 2013 г. в размер на 16 хил. лв., увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2017 г. акции в размер на 4 480 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството-майка и намален с разходите по емисията през 2017 г. в размер на 22 хил. лв., както и увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2019 г. акции в размер на 8 784 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството-майка и намален с разходите по емисията през 2019 г. в размер на 17 хил. лв.

(i) Обикновени акции

Всички акции са с право да получаване на дивидент и ликвидационен дял представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

Издаване на обикновени акции

През 2021 г. предприятието не е емитирало акции.

Бележки към финансовия отчет

(б) Характер и цел на резервите

(i) Преоценъчен резерв

През двата сравними периода преоценъчният резерв е 872 хил. лв. и е формиран от преоценка на земи на Дружеството-майка от независим оценител през 2007 г. и 2008 г., последващо прекласифицирани като инвестиционни имоти по справедлива стойност.

(ii) Други резерви

Групата няма други резерви през отчетния период.

(в) Управление на капитала

Целите на Дружеството-майка във връзка с управление на капитала са:

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

Политиката на Дружеството-майка е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Ръководството наблюдава възвръщаемостта на капитала, както и нивото на дивидентите за обикновените акционери.

Съветът на директорите се стреми да поддържа баланс между по-висока възвръщаемост, която би била възможна при по-високи нива на заеми и предимствата и сигурността, постигнати чрез стабилна позиция на капитала.

Дружеството-майка наблюдава капитала, използвайки съотношение на коригиран нетен дълг към коригиран собствен капитал. За тази цел коригираният нетен дълг представлява общо пасивите (така както са посочени в отчета за финансовото състояние), намалени с пари и парични средства. Коригираният капитал се определя на основата на балансовата стойност на собствения капитал и булординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Политиката на Предприятието е да поддържа ниво на коефициента под 2.00. Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал на Предприятието към 31 декември е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Общо пасиви	42 513	47 737
Намалени с: пари и парични еквиваленти	358	293
Нетни дългове	42 155	47 444
Общо собствен капитал	47 544	44 524
+Субординиран дълг	500	500
Коригиран собствен капитал	47 044	45 024
Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал към 31 декември	0.90	1.05

20. Доход на акция

(а) Основен доход на акция

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба на акция, както и нетната печалба, са представени, както следва:

За годината, завършваща на 31 декември

Бележки към финансовия отчет

В хиляди лева

Счетоводна печалба/(загуба), съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
Среднопретеглен брой акции
Основен доход (загуба) на акция в лв.

	2021	2020
	3 021	358
	23 380	23 380
	0.13	0.02

21. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

В хиляди лева

Нетекущи пасиви

Задължения по облигационни заеми
Задължения по банкови заеми

	2021	2020
	9 779	13 690
	21 081	24 724
	30 896	38 414

Текущи пасиви

Задължения по облигационни заеми
Задължения по банкови заеми
Лихви

	3 912	3 912
	3 333	1 755
	-	63
	7 245	5 730

Информация за експозицията на Групата към лихвен, валутен и ликвиден риск се съдържа в

(а) Условия и график на изплащане

	Валу	Номинален лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2021		31 декември 2020	
				Номинал	Балансова стойност	Номинал	Балансова стойност
<i>В хиляди лева</i>	-						
Обезпечен инвестиционен банков заем	EUR	2,8%	2029	17 798	17 798	19 265	19 265
Обезпечен инвестиционен банков заем	BGN	2,2%	2030	2 850	2 850	2 850	2 850
Обезпечен инвестиционен банков заем	BGN	4,9%	2023	3 265	3 265	3 864	3 864
Банков заем - овърдрафт	BGN	4%	2022	500	500	500	500
Облигационен заем	EUR	4.5%	2025	13 691	13 691	17 602	17 602
Общо лихвоносни задължения				38 104	38 104	44 081	44 081

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението по главница възлиза на 9 100 хил. евро (17 798 хил. лв.), към 31 декември 2020 г. – 9 850 хил. евро (19 265 хил.)
- Срок на кредита – 25 май 2029 г.
- Погасителен план – 46 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛППК + надбавка, но не по-малко от 4 %.

Бележки към финансовия отчет

- Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. – главница 500 хил. лв. (2020 г.: 500 хил. лв.)
- Срок на кредита – 18 юли 2022 г.
- Погасителен план – погасяване в срок до 36 месеца. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на използваната част от овърдрафта.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството-майка

Банков инвестиционен кредит :

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението по главница възлиза на 3 265 хил. лв., към 31 декември 2020 г – хил. лв. 3 864
- Срок на кредита – 20 септември 2023 г.
- Погасителен план – 5 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 60 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството-майка

Банков инвестиционен кредит :

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението по главница възлиза на 2 850 хил. лв.
- Срок на кредита – 29 декември 2030 г.
- Погасителен план – 24 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 96 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството-майка

Облигационен заем : – ISIN код на емисията – BG2100009179;

- Размер на облигационната емисия към 31.12.2021 г.– 7 000 хил. евро (2020 г.: 9 000 хил. евро)
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: евро;
- Лихва - 4.50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Обезпечение - имоти на Дружеството-майка

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Бележки към финансовия отчет

През периода Дружеството-майка не е встъпвало в договори за заем в качеството си на заемодател и не е предоставяло гаранции на трети лица.

22. Доходи на наети лица

Предприятията имат задължение за изплащане на доход на тези свои служители, които се пенсионираат в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от десет и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест брутни работни заплати.

Дружеството не признава задължения по планове с дефинирани доходи при пенсиониране поради несъществуващият им размер.

23. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Търговски задължения		234	630
Задължения по получени търговски заеми		1 177	594
Лихви по получени търговски заеми		-	51
Други задължения		84	265
Данъчни задължения		131	52
Получени аванси и предплатен приход		2691	2 064
Провизии		17	-
Текущи търговски и други задължения		4 334	3 656

24. Финансови инструменти

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

Финансови активи

<i>В хиляди лева</i>	Пояснение	2021	2020
Търговски и други вземания		1 564	3 851
Пари и парични еквиваленти		358	293
		1 922	4 144

Финансови пасиви

<i>В хиляди лева</i>	Пояснение	2021	2020
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност			
Заеми		39 282	44 789
Търговски и други задължения		523	884
		39 805	45 673

Вижте пояснение за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 29o.

(а) Управление на финансовия риск

Групата има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

Бележки към финансовия отчет

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

(i) Общи положения за управление на риска

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите на предприятието-майка. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

(ii) Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в дългови ценни книжа.

Балансовата стойност на финансовите активи и активите по договори представлява максималната кредитна експозиция. Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството-майка счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Търговски и други вземания и активи по договори

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни отрасли. 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 се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

(iii) Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения.

Групата 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 Групата за периода.

Групата държи пари в банка депозитар, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Параметрите на заемите са подробно описани в бел. 21

Бележки към финансовия отчет

Експозиция към ликвиден риск

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви. Сумите са брутни, недисконтирани, включват договорените плащания на лихви и главници и изключват ефекта от договорености за нетиране и могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата:

31 декември 2021

<i>В хиляди лева</i>	Балан сова стойно ст	Договорн и парични потоци	До 6 месец а	6-12 месец а	1-2 годин и	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	24 414	(24 414)	(1 667)	(1 667)	(3 333)	(9 999)	(7 749)
Обезпечени облигации	13 691	(13 691)	(1 956)	(1 956)	(3 912)	(5 867)	-
Банков овърдрафт	-	-	-	-	-	-	-
	38 105	(38 105)	(3 623)	(3 623)	(7 245)	(15 866)	(7 749)

Брутните суми в таблицата по-горе са договорните недисконтирани парични потоци относно финансови задължения по кредити, държани за целите на управление на риска.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното преструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата.

За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидния риск представлява рискът на Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящите парични потоци, възникващи по време на оперативната дейност.

През 2021 г. Групата не е анексирала за отсрочване на кредитните задължения на юридически лица.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Групата или стойността на инвестициите във финансови инструменти да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в лева и евро. От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0., предвид това валутният риск на Групата е максимално минимизиран.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от референтен лихвен процент по кредити на банката /РЛППК/ и 1-месечния EURIBOR.

Флукуациите на гореизброените индекси нямат ефект върху годишния нетен финансов резултат след

Бележки към финансовия отчет

данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск.

При изменение на променливите елементи от лихвения процент е налице потенциално незначително изменение на нетния финансов резултат и собствения капитал на Групата, поради което лихвеният риск е минимизиран в максимална степен.

Друг риск от пазарни цени

Основната цел на инвестиционната стратегия на Групата в капиталови ценни книжа е да държи инвестициите дългосрочно за стратегически цели. Ръководството получава помощ от външни консултанти за това. В съответствие с тази стратегия определени инвестиции се определят като такива по справедлива стойност през печалби и загуби, защото тяхното представяне се контролира активно и се управляват на базата на справедлива стойност.

25. Лизинги

(а) Лизинг като лизингополучател

Предприятието не страна по договори за лизинг, като лизингополучател.

(б) Лизинги като лизингодател

Групата отдава под наем част от своите инвестиционни имоти. Всички лизинги са класифицирани като оперативни от гледна точка на лизингодателя. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

(ii) Оперативен лизинг

Групата отдава под наем свои инвестиционни имоти. Групата класифицира тези лизинги като оперативни лизинги, тъй като те не прехвърлят по същество всички рискове и ползи свързани със собствеността на активите.

(iii) Отстъпки от наеми

Групата не е договаряла отстъпки от наемите.

Ангажменти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване

През 2021 Групата няма поети ангажимент за придобиване на нови имоти, машини, съоръжения и оборудване.

26. Свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

(а) Сделки с ключов ръководен персонал

Възнаграждения на ключов ръководен персонал

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

Бележки към финансовия отчет

В хиляди лева

	2021	2020
Заплати	29	35
Разходи за социални осигуровки	4	5
Общо възнаграждения	33	37

27. Събития след датата на отчетния период

В началото на 2022 г. Русия започна военни действия срещу Украйна. В световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Инфлацията нарастна в продължение на вече съществуващата в резултат на Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са динамични, ръководството на групата не е в състояние да оцени влиянието на военния конфликт в Украйна и последвалите икономически и финансови санкции и ограничения върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на групата, и е възможно да окаже негативен ефект върху дейността и съответно върху финансовите резултати от дейността на групата.

Освен описаното по-горе няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в Индивидуален финансов отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този Индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите 04.04.2022 г.

28. База за измерване

Този консолидиран финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност