



Годишен доклад за дейността
и
Финансов отчет

За годината, завършваща на 31.12.2022

С доклад на независимия одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	2
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ.....	8
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	9
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	10
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	11
1. Правен статут и основна дейност	12
2. База за изготвяне.....	12
3. Приблизителни счетоводни преценки и допускания.....	12
4. Значими счетоводни политики	13
5. Приходи от наеми и услуги	18
6. Други приходи	18
7. Разходи за материали	18
8. Разходи за външни услуги.....	19
9. Разходи за персонала.....	19
10. Други разходи	19
11. Финансови разходи.....	20
12. Данъци.....	20
13. Дълготрайни материални и нематериални активи.....	21
14. Инвестиционни имоти	22
15. Вземания от клиенти.....	22
16. Други вземания	23
17. Парични средства	23
18. Разходи за бъдещи периоди	23
19. Капитал и резерви	24
20. Банкови заеми.....	24
21. Задължения към доставчици	26
22. Удържани суми от доставчици	26
23. Други задължения	26
24. Приходи за бъдещи периоди.....	27
25. Свързани лица	27
26. Управление на финансовия риск	28
27. Събития след датата на отчета	29
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, завършваща на 31.12.2022

1. Обща информация

"Галерия Варна" АД е акционерно дружество регистрирано с ЕИК 204702565. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: Стара Загора, жк Индустриален. Дружеството е основано 2007 г.

Понастоящем, Дружеството е ангажирано в управлението на търговски център с търговско наименование "Delta Planet", намиращ се във Варна. Търговският център бе открит на 28 март 2019 г.

Към 31.12. 2022 съветът на директорите се състои от шест члена, които са:

- Г-н Ангел Ангелов;
- Г-н Александър Минов;
- Г-н Петър Дудоленски
- Г-жа Ана Дишич;
- Г-жа Ангелина Некич;
- Г-жа Татяна Йеронимидес

Към 31 декември 2022 г. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителните директори г-жа Ангелина Некич и г-н Петър Дудоленски, винаги заедно.

До август 2017, Дружеството е било еднолично дружество с ограничена отговорност, Съгласно решение на бившия едноличен собственик на капитала Дружеството е преобразувано в еднолично акционерно дружество. Вследствие на преобразуването капиталът на Дружеството е намален от 162,084 хил. лева на 2,000 хил. лева. Впоследствие капиталът е увеличен до 4,440 хил. лева с парични и апортни вноски.

Към 31.12.2022, акционерният капитал е разпределен на 4,400,000 обикновени, поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Акционери в Дружеството са:

	2022	
	В лева	В %
АП Инвестмънтс АД	2 220 000	50,00%
Делта Риъл Истейт ДОО	1 110 000	25,00%
Астатин Холдинг Лимитид	1 110 000	25,00%
Общо:	4 440 000	100,00%

2. Преглед на дейността през годината и предвиждано бъдещо развитие

Търговският център "Delta Planet" беше отворен на 28 март 2019 г. Застроената площ на обекта е приблизително 110,000 кв м. Приходите на Дружеството за 2021 г. бяха засегнати от пандемията Covid-19. През 2022 г. вдигането на повечето ограничителни мерки позволи на Дружеството да подобри значително приходите и резултатите си от дейността. Запълняемостта на търговския център е приблизително 94% към отчетната дата.

3. Действия в областта на научно-развойната дейност

Дружеството не е ангажирано в научно-развойни дейности.

4. Клонове

Дружеството няма регистрирани клонове.

5. Финансова информация

Дружеството изготвя финансов си отчет на базата на Националните счетоводни стандарти. Избрани статии от финансовия отчет на Дружеството са представени в таблицата по-долу:

Баланс	2022		2021		Промяна	Промяна в %
	В хил лева	% от активите	В хил лева	% от активите		
Не-текущи активи	125,647	93.69%	120,975	93.62%	4,672	3.86%
Текущи активи	8,469	6.31%	8,247	6.38%	222	2.69%
Текущи пасиви	6,152	4.59%	6,205	4.80%	(102)	(1.63)%
Не-текущи пасиви	46,561	34.72%	49,549	38.34%	(2,988)	(6.03)%
Собствен капитал	81,419	60.71%	73,419	56.82%	8,000	10.90%

Приходи и разходи	2022	2021	Промяна	Промяна в %
	В хил лева	В хил лева		
Приходи	15,285	9,442	5,843	61.88%
Разходи за основната дейност	10,891	6,923	3,968	57.32%
Финансови разходи	1,695	1,663	32	1.92%
Резултат преди изменение в справедливата стойност на инвестиционен имот	3,680	1,161	2,519	216.97%
Печалба/(загуба) за годината	8,000	2,332	5,668	243.05%

Резултатът за годината е значително повлиян от увеличението в справедливата стойност на инвестиционния имот от 4,234 хил. лева. (виж бел. 14 от финансовия отчет).

Дейността на Дружеството се финансира чрез дългосрочни заеми от банки и от свързани лица и със собствен капитал.

6. Управление на финансовия риск

Политиката на Дружеството по отношение управлението на финансовите рискове е представена в приложение 26 към финансовия отчет.

7. Информация във връзка на чл. 187д от Търговския закон

През годината Дружеството не придобивало собствени акции.

8. Информация във връзка с чл. 247 от Търговския закон

- През годината членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.
- Членовете на съвета на директорите не притежават акции в Дружеството.
- Членовете на съвета на директорите нямат права да придобиват акции от капитала на Дружеството.
- Членовете на съвета на директорите не са подписвали договори с Дружеството, във връзка с чл. 240б от Търговския закон.

Информация по отношение чл. 247, ал 2, 4 е представена по-долу:

Г-н Ангел Ангелов

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
Аджибадем Сити Клиник ДКЦ Токуда ЕАД		✓
Аджибадем Сити Клиник ЕАД		✓
Аджибадем Сити Клиник МБАЛ Токуда ЕАД		✓
АП Инвестмънтс АД		✓
АП Март ЕАД		✓
Аязмо АД		✓
Бисер Дистрибушън ООД	✓	✓
Бисер Олива АД		✓
Градус – 98 АД		✓
Екуити Инвест – 1 АД		✓
МО Стара Загора ООД		✓
Фармпро ООД	✓	✓

Г-н Петър Дудоленски

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
Аджибадем Сити Клиник ЕАД		✓
АП Инвестмънтс АД		✓
ПД Инвестмънтс ЕООД	✓	✓

8. Информация във връзка с чл. 247 от Търговския закон (продължение)

Г-н Александър Минов

	Участие в капитала на други предприятия	Участие в управлението на други дружества като прокуристи, управители или членове на съвети
АП Инвестмънтс АД	✓	✓
Ариетис ЕООД	✓	✓
Бисер Дистрибушън ООД	✓	✓
Бисер Олива АД		✓
Винпром Тракия ЕАД	✓	
Инвестофорс ЕАД		✓
Калиакра България АД		✓
Ойл Грейн БГ ЕООД	✓	✓
Прогрес Холдинг ЕООД	✓	✓
Рисойл АД – Варна КЧТ		✓
Сдружение на производителите на растителни масла и маслопродукти в България		✓

Г-жа Татяна Йеронимидес е директор в следните дружества

Hemslade Trading Limited – Кипър
 Kanova Holdings Limited – Кипър
 Astatine Holdings Limited – Кипър
 Rhenium Holdings Limited – Кипър
 Daurama Holdings Limited – Кипър
 Wordwire Limited – Кипър

Г-жа Ана Дишич - няма за докладване

Г-жа Ангелина Некич - няма за докладване

9. Отговорности на ръководството за съставянето на финансовия отчет

Ръководството на Дружеството е отговорно за съставянето на приложения финансов отчет, а така също и за неговата пълнота и обективност. Финансовият отчет съдържа суми, които се основават на най-добрата възможна преценка на ръководството.

Финансовият отчет на Дружеството е одитиран от независим регистриран одитор. Ръководството на Дружеството е представило на одитора всички счетоводни записи и документи, изискани от него в хода на одита.

Ръководството на Дружеството е установило и поддържа система на вътрешен контрол, която позволява подходящо разделение на функциите, разумна увереност в цялостта и надеждността на финансовия отчет, запазване на активите на Дружеството от неоторизирана употреба или продажба, предпазване и разкриване на злоупотреби. Ръководството счита, че установената система на вътрешен контрол позволява да се изпълнят целите поставени по-горе.

10. Събития след датата на отчета

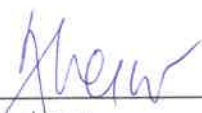
Няма събития след отчетната дата, които да изискват корекции на сумите, представени във финансовите отчети или изискват допълнителни оповестявания.

София

26.06.2023 г.



Петър Дудоленски –
Изпълнителен директор



Ангелина Некич –
Изпълнителен директор

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, завършваща на 31.12.2022

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Прил	2022	2021	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Прил	2022	2021
A. РАЗХОДИ				B. ПРИХОДИ			
2. Разходи за материали и външни услуги		10,057	6,085	1. Приходи от продажби	5	14,084	9,195
а) Материали	7	6,644	2,922	4. Други приходи	6	1,201	247
б) Външни услуги	8	3,413	3,163				
3. Разходи за персонала, в т.ч.	9	316	285				
а) Разходи за заплати		281	252				
б) Разходи за социални осигуровки		35	33				
4. Разходи за амортизации,	13	36	28				
а) Разходи за амортизация и обезценка на материални и нематериални активи		35	29				
б) Разходи за амортизации		35	29				
5. Други разходи	10	483	524				
Общо разходи за оперативната дейност		10,891	6,923	Общо приходи от оперативната дейност		15,285	9,442
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.		1,695	1,663	6. Печалби от нетекущи инвестиции		5,215	1,476
ОБЩО ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	11	1,695	1,663	ОБЩО ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	11	5,215	1,476
ОБЩО РАЗХОДИ		12,586	8,586	ОБЩО ПРИХОДИ		20,500	10,918
ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ		7,914	2,332	ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ		-	-
11. Икономия за данъци от печалбата	12	(86)	-				
ПЕЧАЛБА		8,000	2,332	ЗАГУБА		-	-
ВСИЧКО		20,500	10,918	ВСИЧКО		20,500	10,918

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Томас Стойков, представляващ ТС
Одитор Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудолевски -
изпълнителен директор

Ангелина Некич - изпълнителен
директор

В съответствие с доклад на независимия одитор
Драгомир Вучев - Регистриран одитор

700 Драгомир
Вучев
Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВИ				ПАСИВИ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Прил	2022	2021	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Прил	2022	2021
Б. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Дълготрайни материални активи				I. Записан капитал		4,440	4,440
2. Софтуер		28	40				
ОБЩО ЗА ГРУПА I:		28	40	IV. Законови резерви		163,729	163,729
II. Дълготрайни материални активи	13			V. Натрупани печалби / (загуби)			
2. Машини и съоръжения		12	18	Натрупани печалби		2,332	-
3. Други ДМА		26	40	Натрупани (загуби)		(97,082)	(97,082)
4. Инвестиционен имот в процес на изграждане		1,170	1,232	ОБЩО ГРУПА V:		(94,750)	(97,082)
ОБЩО ЗА ГРУПА II:		1,208	1,290	VI. Текуща печалба (загуба)		8,000	2,332
III. Дългосрочни финансови активи							
2. Други финансови активи	20	693	-	ОБЩО РАЗДЕЛ А:	19	81,419	73,419
5. Инвестиционен имот	14	123,632	119,645	В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
ОБЩО ГРУПА III:		124,325	119,645	1. Задължения към финансови	20	38,481	41,581
Отсрочени данъчни активи	12	86	-	до 1 година		4,259	3,987
ОБЩО ГРУПА IV:		86	-	над 1 година		34,222	37,594
ОБЩО РАЗДЕЛ Б:		125,647	120,975	4. Задължения към доставчици	21	555	889
В. ТЕКУЩИ АКТИВИ				до 1 година		555	889
II. Вземания				6. Задържани суми на доставчици	22	11	96
1. Вземания от клиенти	15	4,391	3,873	до 1 година		11	96
4. Други вземания	16	59	61	7. Задължения към асоциирани	25	12,895	12,545
ОБЩО ГРУПА II:		4,450	3,934	до 1 година		1,259	1,215
IV. Парични средства, в т.ч.	17			над 1 година		11,636	11,330
в брой		-	-	В. Други задължения	23	745	643
в безсрочни сметки		3,995	4,290	до 1 година		58	18
ОБЩО ГРУПА IV:		3,995	4,290	над 1 година		687	625
ОБЩО РАЗДЕЛ В:		8,445	8,224	ОБЩО РАЗДЕЛ В:		52,687	55,754
				до 1 година		6,142	6,205
				над 1 година		46,545	49,549
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	18	24	23	Г. ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	24	10	49
СУМА НА АКТИВА		134,116	129,222	СУМА НА ПАСИВА		134,116	129,222

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Тима Стоилов, представляващ ТС Одит
Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудолевски -
изпълнителен директор

Ангелина Некич - изпълнителен
директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от
Драгомир Вучев – Регистриран одитор

700 Драгомир
Вучев
Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	Прил	2022	2021
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		15,947	12,242
Получени депозити		83	28
Плащания към доставчици		(9,745)	(6,201)
Плащания, свързани с персонала		(292)	(317)
Възстановен ДДС		-	-
Платени данъци (различни от корпоративния)		(1,290)	(1,586)
Получени помощи от правителство		-	160
Платени банкови такси		(11)	(8)
Други постъпления/(плащания) - нетно		(64)	63
Нетен паричен поток от основната дейност		4,628	4,381
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ			
Плащания за придобиване на ДМА	13	(748)	(281)
Постъпления от продажба на ДМА		-	-
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност		(748)	(281)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ			
Получени заеми	20	-	224
Изплатени заеми	20	(3,242)	(2,269)
Изплатени лихви и такси по заеми	20	(933)	(1,235)
Нетен паричен поток от финансовата дейност		(4,175)	(3,280)
Нетно изменение на паричните средства		(295)	820
Парични средства на 01.01.		4,290	3,470
Парични средства на 31.12.	17	3,995	4,290

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Томас Стоилов, представляващ ТС
Одит Консулт ЕООД, съставител

Петър Дудоленски
изпълнителен директор

Ангелина Некич - изпълнителен
директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от
Драгомир Вучев – Регистриран одитор



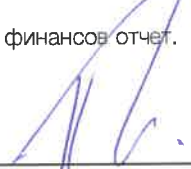
Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

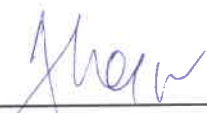
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Прил	Записан капитал	Законови резерви	Непокрити (загуби)	Общо
Салдо на 01.01.2021 г.		4,440	163,729	(97,082)	71,087
Печалба/(загуба) за периода		--		2,332	2,332
Салдо на 31.12.2021 г.		4,440	163,729	(94,750)	73,419
Печалба/(загуба) за периода		-	-	8,000	8,000
Салдо на 31.12.2022 г.	19	4,440	163,729	(86,750)	81,419

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.


 Тома Стоилов, представляващ ТС
 Одит Консулт ЕООД, съставител


 Петър Дудоленски -
 изпълнителен директор


 Ангелина Некич - изпълнителен
 директор

В съответствие с доклад на независимия одитор от
 Драгомир Вучев – Регистриран одитор


 Драгомир
 Вучев
 Регистриран одитор

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Правен статут и основна дейност

“Галерия Варна” АД е акционерно дружество регистрирано с ЕИК 204702565. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: Стара Загора, жк Индустиален.

Понастоящем, Дружеството е ангажирано в строителството и развитието на търговски център с търговско наименование “Delta Planet”, намиращ се във Варна. Търговският център беше открит на 28 март 2019 г.

Към 31.12.2022 съветът на директорите се състои от шестима члена. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителните директори г-жа Зорана Ждрале Бурлич и г-н Петър Дудоленски, винаги заедно.

2. База за изготвяне

(a) Изразяване на съответствие

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с Националните Счетоводни Стандарти (НСС), одобрени от Министерския съвет на Република България и в сила от 1 януари 2022.

(b) База за измерване

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти и деривативните финансови инструменти, които се оценяват по справедлива стойност към всяка отчетна дата.

(c) Валута на представяне

Настоящият финансов отчет е изготвен в български лева (“BGN”). Цялата финансова информация е изготвена в хиляди лева.

(d) Действащо предприятие

Въздействието на пандемията от COVID-19 към настоящия момент може да се определи като основен риск за растежа на българската и световната икономика. Все още съществува несигурност относно как глобалната пандемия от коронавирус ще повлияе на дейността на Дружеството в бъдещи периоди. Ръководството смята, че горните потенциални негативни развития не представляват съществена несигурност за прилагане на принципа на действащо предприятие и че съществуващите капиталови ресурси и продължаващата подкрепа от акционерите ще са адекватни за ликвидните и инвестиционните нужди на Дружеството през следващата 2022 г. Финансовият отчет е изготвен при предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

3. Приблизителни счетоводни преценки и допускания

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството 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.

Информация за критични преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет, се съдържа в следните приложения:

- Прил 11 Данъци - признаване на активи по отсрочени данъци: наличие на бъдещи облагаеми печалби.
- Прил 5 Приходи – приложение на линейния метод за признаване на приходи от наем, услуги и наемни стимули за наематели.
- Прил. 14 Инвестиционни имоти – оценка на справедлива стойност на инвестиционен имот

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики, представени по-долу са прилагани последователно през всички представени периоди в настоящия финансов отчет.

(a) Чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат в Отчета за доходите. Непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се представят по тяхната справедлива стойност, се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на тяхното установяване.

От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(b) Инвестиционни имоти

Имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността на капитала, или и за двете, и не са заети от Дружеството се класифицират като инвестиционни имоти.

(i) Първоначално признаване и последваща оценка

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност, като промените се признават в печалбата или загубата. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

Стимули при експлоатационен лизинг се отчитат като отделен компонент на инвестиционните имоти.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване, необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се отчитат като част от дълготрайни материални активи.

(ii) Последващи разходи

Разходи, възникнали след завършването или придобиването на инвестиционните имоти се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актив. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване. Части от инвестиционните имоти, придобити чрез подмяна се капитализират и отчитат отделно.

(c) Дълготрайни материални активи

(i) Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване се формира от покупната цена, включително начислените мита, митнически такси и всички други невъзстановими платими такси по доставката, и разходите по въвеждането на съответния актив в експлоатация.

Последващото отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването се осъществява по цената на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуба от обезценка.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(с) Дълготрайни материални активи (продължение)

(ii) Последващи разходи

Извършените разходи за замяна на част от имот, машина, съоръжение и оборудване, отчетени отделно, включително основен преглед и цялостен ремонт, се капитализират. Останалите последващи разходи се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива. Всички останали разходи се признават в отчета за доходите в момента на тяхното извършване.

(iii) Амортизации

Амортизация се начислява в отчета за доходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждане в експлоатация. Определения полезен живот е както следва:

Компютри и офис техника – 20% - 50% или 2 до 5 години

Стопански инвентар - 15% или 6,7 години

(d) Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност, намалена със загуба от обезценка (виж счетоводна политика f). Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност, намалена със загуба от обезценка.

(e) Парични средства

Паричните средства включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък.

(f) Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата (преносната) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за доходите.

(i) Изчисление на възстановимата стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, присъщ за актива. Краткосрочните вземания не се дисконтират.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към които той принадлежи.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(f) Обезценка (продължение)

(ii) Възстановяване на загуба от обезценка

Загуба от обезценка на вземане се възстановява, когато последващо увеличение на възстановимата стойност на вземането може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след признаването на обезценка.

По отношение на другите активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност.

Загуба от обезценка се възстановява само до размер, на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулирана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

(g) Капитал

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

(h) Лихвени заеми и дългове

Лихвените заеми и кредити се осчетоводяват първоначално по номинал, намален с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в Отчета за доходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент.

(i) Доходи на персонала

(i) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски се признават в Отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

Към момента Дружеството не участва в план за дефинирани вноски за допълнително пенсионно осигуряване.

(ii) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(j) Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност. Краткосрочните задължения са представени по тяхната номинална стойност

(к) Компенсиране на финансови инструменти

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в баланса тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(l) Разходи

Разходите за дейността се признават в отчета за приходите и разходите в периода, в който са извършени.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(т) Приходи от наем и други приходи

Приходите от базов наем по договори за експлоатационен лизинг (с изключение на приходите от извършени услуги) се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база. Плащанията за стимули при договори за експлоатационен лизинг се отчитат като намаление на прихода от наем за целия срок на лизинговия договор на линейна база. Приходите от условен наем се признават когато могат да бъдат надеждно оценени.

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към отчетната дата. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

Приходите от префактурирани/преразпределени разходи на търговския център към наематели се признават в периода на възникване на съответните разходи.

(п) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихи върху инвестираните средства, а така също и печалбата от промяна на валутните курсове. Лихвеният приход се признава в отчета за приходите и разходите като се прилага ефективния лихвен процент.

Финансовите разходи включват разходите за лихви върху привлечените средства, изчислени по ефективния лихвен процент, а така също и загубата от промяната на валутните курсове и банковите такси.

Печалбите и загубите от валутни курсове се представят на нетна база.

Нетната промяна в справедливата стойност на деривативите се признава като финансов приходи или финансов разход.

(о) Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Финансовият лизинг, при който се прехвърлят всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, се признава като актив в началото на лизинговия договор по справедливата стойност на наетия актив или по сегашната стойност на минималните лизингови плащания, ако те са по-ниски. Всички останали лизингови договори се отразяват като експлоатационен лизинг. Лизинговите плащания по договори за експлоатационен лизинг се признават като разход в отчета за приходите и разходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

(р) Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци.

(i) Текущ данък

Дължимият текущ данък се определя на база на облагаемата печалба за годината. Облагаемата печалба за годината се различава от печалбата, призната във финансовия отчет, тъй като изключва пера от приходите и разходите, които подлежат на облагане или приспадане в други периоди и пера, които не подлежат на облагане или приспадане. Задължението на Дружеството за текущ данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на отчета за финансовото състояние.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(р) Данъци върху печалбата (продължение)

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават за всички разлики между балансовата стойност на активите и пасивите във финансовия отчет и съответната данъчна основа, използвана за изчисляване на облагаемата печалба, като се използва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики. Такива активи и пасиви не се признават, ако временните разлики възникват от търговска репутация или от първоначалното признаване (различно от това при бизнес комбинации) на други активи и пасиви в сделка, която не влияе нито върху данъчната, нито върху счетоводната печалба.

Към датата на отчета за финансовото състояние се прави преглед на балансовата стойност на активите по отсрочени данъци и те се обезценяват до степента, до която е вероятно да няма бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се възстановява целият или част от актива.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Данъчната ставка в България е 10%. Оценката на отсрочените данъчни активи/пасиви отразява данъчните ефекти, произлизащи от начина, по който Дружеството очаква, към отчетната дата, да възстанови/уреди балансовата стойност на активите и пасивите.

(q) Деривативи

Последващата оценка на деривативите е по справедлива стойност. Справедлива стойност се определя на базата на най-добрата приблизителна оценка за дисконтираните бъдещи парични потоци очаквани от деривативния договор към отчетната дата.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5. Приходи от наеми и услуги

	Прил	2022	2021
Основен наем	12	6,032	5,072
Ефект от отчитане на линейна база на стимули към наематели		(1,055)	(1,664)
Такси за услуги		2,404	2,163
Условен наем		1,971	1,319
Други оперативни приходи от инвестиционен имот		4,734	2,305
Общо:		14,084	9,195

Други оперативни приходи съдържат основно реалокации на разходите по търговския център към наематели.

Приходи от наем, такси за услуги и стимули по лизинги предоставени на наематели се признават на линейна база за срока на наема. Когато първоначалните условия по наема са предоговорени в последиствие линейната база на признаване се променя за да отрази новите условия по лизинга. Прилагането на линейния метод за признаване допуска, че първоначално договорените наемни периоди с наемателите ще бъдат изпълнени.

6. Други приходи

	Прил	2022	2021
Получени обезщетения		282	124
Правителствена помощ		919	123
Общо:		1,201	247

Получените обезщетения на стойност 282 хил. лева представляват суми начислени на наематели за по-ранно прекратяване на наемни договори. Във връзка с поскъпването на електроенергията през последното тримесечие на 2021 г. правителството прие решение за подпомагане на бизнеса, с целеви субсидии за месеците октомври и ноември. Програмата е продължена и през 2022 г.

7. Разходи за материали

	2022	2021
Ел енергия	6,315	2,674
Вода	116	77
Отопление	184	158
Газ	26	8
Канцеларски и офис материали	2	3
Други материали	1	2
Общо:	6,644	2,922

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

8. Разходи за външни услуги

	2022	2021
Агентски комисиони	-	3
Поддръжка и ремонт	678	676
Охрана, почистване и сходни	921	777
Счетоводни и одит услуги	47	66
Маркетинг	685	537
Такси управление	704	709
Консултантски и други професионални услуги	176	178
Застраховки	95	98
Правни услуги	82	82
Нотариални и държавни такси	3	2
Наеми	5	22
Телефони, интернет и пощенски разходи	15	12
Други	1	1
Общо:	3,413	3,163

9. Разходи за персонала

	2022	2021
Заплати	281	252
Задължителни социални осигуровки	35	33
Общо:	316	285

Средно-списъчния брой на персонала за периода е бил 5 (2021: 6).

10. Други разходи

	2022	2021
Местни данъци и такси	449	457
Представителни	9	5
Платени неустойки	-	21
Пътуване и настаняване	21	23
Загуба от продажба на ДМА	-	11
Други разходи за дейността	4	7
Общо:	483	524

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

11. Финансови приходи и разходи

	Прил	2022	2021
Промяна в справедлива стойност на инвестиционен имот		4,234	1,171
Промяна в справедлива стойност на лихвен суап		981	305
		5,215	1,476
Разходи за лихви, в т.ч.		(1,684)	(1,655)
Към банки	19	(1,362)	(1,329)
Към асоциирани предприятия	22	(322)	(322)
Други лихви		-	(4)
Нетни (загуби) от промяна на валутните курсове		(8)	(5)
Банкови такси		(3)	(3)
Нетно финансови приходи / (разходи):		3,520	(187)

12. Данъци

а) Признати в печалби и загуби

	2022	2021
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочени данъци	86	-
Общо:	86	-

б) Равнение на ефективната данъчна ставка

	2022	2021
Печалба/(Загуба) преди данъци	7,914	2,332
данък при данъчна ставка от 10%	(791)	(233)
Постоянни разлики	-	(1)
Ефект от намаляеми временни разлики, за които не са признавани активи по отсрочени данъци през предходни периоди	877	234
	-	-
(Разход за) / икономия от данък	86	-
Ефективна данъчна ставка	-	-

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

12. Данъци (продължение)

с) Движение в отсрочените данъци

Отсрочени данъчни активи/(пасиви) бяха признати по отношение на следните позиции:

	Салдо на 1.1.2022	Признати в ОНР	Салдо на 31.12.2022
Задължения към служители	-	1	1
Деривативни финансови инструменти	-	(65)	(65)
Данъчна загуба за пренасяне	-	150	150
Общо:	-	86	86

Данъчните загуби с право на пренасяне могат да се приспадат срещу бъдещи данъчни печалби в рамките на пет години, считано от годината на тяхното възникване.

д) Непризнати активи по отсрочени данъци

Към датата на отчета не са признати активи по отсрочени данъци по отношение на следните позиции:

	2022	2021
Данъчна загуба с право на пренасяне	-	2,476
Лихвен суап	-	33
Провизия отпуски	-	2
Обезценка на инвестиционен имот в процес на изграждане	5,581	6,010
Общо:	5,581	8,521

13. Дълготрайни материални и нематериални активи

	Офис обзавеж- дане	Машини и съоръж	Инв. имот в процес на изграждане	Общо материал- ни активи	Софтуер	Общо
Себестойност						
Салдо към 01.01.2022 г.	36	97	1,232	1,365	49	1,414
Придобити	-	3	659	662	-	662
Трансфери			(721)	(136)	-	(721)
Салдо към 31.12.2022 г.	36	100	1,170	1,306	49	1,355
Амортизации и обезценка						
Салдо към 01.01.2022 г.	18	57	-	75	9	84
Разход за годината	6	17	-	23	12	35
Салдо към 31.12.2022 г.	24	74	-	98	21	119
Балансова стойност						
1.1.2022	18	40	1,232	1,290	40	1,330
31.12.2022	12	26	1,170	1,208	28	1,236

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

13. Дълготрайни материални активи (продължение)

(i) Инвестиционен имот в процес на изграждане

Остатъчното салдо на инвестиционния имот в процес на изграждане е свързано с инфраструктура, за която не е било издадено разрешение за ползване. Когато разрешение е издадено то ще бъде премесетено в инвестиционни имоти.

(ii) Залог

ДМА са заложили като обезпечения в полза на Банка според договор за заем (виж бележка 20).

14. Инвестиционни имоти

	Бележка	Имот	Стимули към наематели	Общо
Садло на 01.01.2022		106,432	13,213	119,645
Придобити		86	-	86
Рекласификация от ДМА	13	692	30	722
Амортизация на стимули	5	-	(1,055)	(1,055)
Промяна в справедлива стойност	11	4,234	-	4,234
Салдо на 31.12.2022		111,444	12,188	123,632

(i) Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Последната оценка на инвестиционния имот в процес на изграждане беше направена в месец декември 2022 г. от независим оценител, притежаващ необходимата компетентност. Справедливата стойност е определена на 127,667 хил. лева (2021 г: 123,804 хил. лева) и отразява наемните нива и заетостта към датата на оценката.

(ii) Обратно проявление на загуби от обезценки

През годината не е имало обратно проявление на загуба от обезценка, която е била призната в предходни периоди (2021: няма).

(iv) Залог

Инвестиционните имоти в процес на изграждане са заложили като обезпечения в полза на Банка според договор за заем (виж бележка 20).

15. Вземания от клиенти

Прил	2022	2021
Търговски вземания	262	412
Начисление за отчитане на линейна база на базов наем и услуги	2,865	2,927
Аванси на доставичци	436	60
Начислени приходи	828	474
Общо:	4,391	3,873

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

16. Други вземания

	2022	2021
ДДС	-	17
Депозити по договори за наем	59	44
Общо:	59	61

17. Парични средства

	2022	2021
Пари в брой	-	-
Парични средства по банкови сметки	3,995	4,290
Общо:	3,995	4,290

По видове валути, паричните средства са:

	2022	2021
Лева	1,913	3,307
EUR	2,082	983
Общо:	3,995	4,290

Според договора за банков заем, Дружеството е задължено да поддържа 250 хил. евро в специална сметка за обслужване на дълга (Debt Service Reserve Account). Сумата по тази банкова сметка е блокирана и може да се използва само в специални случаи за целите на обслужване на банковия заем.

18. Разходи за бъдещи периоди

	2022	2021
Предплатени застрахователни премии	24	23
Предплатена ел енергия	-	-
Общо:	24	23

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

19. Капитал и резерви

Регистрираният капитал е разпределен на 4,400,000 обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка.

	2022		2021	
	Лева	%	Лева	%
АП Инвестмънтс АД	2 220 000	50,00%	2 220 000	50,00%
Делта Риъл Истейт ДОО	1 110 000	25,00%	1 110 000	25,00%
Астатин Холдинг Лимитид	1 110 000	25,00%	1 110 000	25,00%
Общо:	4 440 000	100,00%	4 440 000	100,00%

(i) Резерви

През август 2018, Дружеството е преобразувано от еднолично дружество с ограничена отговорност, в еднолично акционерно дружество. Вследствие на преобразуването и с цел да се отговори на законовите изисквания на Търговския закон, капиталът на Дружеството е намален от 162,084 хил. лева на 2,000 хил лева. Разликата от 160,084 хил лева е призната като законов резерв. В допълнение, 2,941 хил. лева възникват от разликата между стойността на ново-издадени акции и номинална стойност на заем, апортиран в капитала през 2018 г.

20. Банкови заеми

Задълженията на Дружеството по банкови заеми са както следва:

	2022	2021
Инвестиционен заем	38,481	41,200
Лихвен суап	-	381
Общо:	38,481	41,581
Текуща част	4,259	3,987
Не-текуща част	34,222	37,594
Общо:	38,481	41,581

През месец юни 2019 г. Дружеството сключи комбинирано заемно споразумение с банка в България.

(i) Инвестиционен заем

Заема в размер до 20,000 хил. евро (39,117 хил. лева), който се отпуска на етапи, следвайки прогреса на строителството. Заема има променлива лихва, базирана на 3-месечен EURIBOR+надбавка, но не по-малко от 2.85%. Заема е дължим до месец юни 2024 г., според договорения погасителен план.

(ii) Допълнителен инвестиционен лимит

През март 2020 беше подписан анекс към инвестиционния заем за допълнителен инвестиционен лимит до размер на 3,000 хил. евро за финансиране на допълнителни строителни дейности свързани с нов наемател. Заема има променлива лихва, базирана на 3-месечен EURIBOR+надбавка, но не по-малко от 2.85%. Заема е дължим на вноски до месец юни 2024 г. според договорени погасителен план.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

20. Банкови заеми (продължение)

(iii) Лихвен суап

През март 2019 г. Банката и Дружеството сключиха Споразумение за Лихвен Суап, според което, Дружеството ще плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва. Условната сума по този дериватив е 14,000 евро (27,382 хил. лева). Датите на уреждане са на тримесечие, като дериватива изтича в 2024 година. Справедливата стойност на дериватива е приблизително оценена като са използвани дисконтирани парични потоци.

(iv) Обезпечения

Според договорните споразумения обезпеченията са:

- Първа по ред ипотека върху инвестиционния имот в процес на изграждане и върху земята, на която е построен той;
- Залог по ЗЗД, Търговския закон и Закона за особените залози:
 - Залог на търговското предприятие;
 - Залог на всички съществуващи и бъдещи вземания, възникващи споразумения за отдаване под наем ба имот по проекта;
- Залог на акциите на Дружеството;
- Корпоративна гаранция издадена от свързано лице.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

21. Задължения към доставчици

	2022	2021
Задължения към доставчици	1,298	872
Начисления към доставчици	3	17
Общо:	1,301	889
Текуща част	1,301	889
Не-текуща част	-	-
Общо:	1,301	889

Начислените суми към доставчици са във връзка с извършени от тях работи преди датата на отчета, които са фактурирани през следващ период.

22. Удържани суми от доставчици

	2022	2021
Удържани суми	11	96
Общо:	11	96

Удържани суми от доставчици са във връзка с подписани от Дружеството договори за строителство и услуги, които са удържани от Дружеството от дължимите суми за плащане. Тези суми обикновено са възстановими при приключване на съответните работи по дадения договор.

23. Други задължения

	2022	2021
Депозити от наематели	687	625
Задължения към персонала	10	7
Дължими данъци	22	9
Дължими социални осигуровки	26	2
Други задължения	-	-
Общо:	745	643
Текуща част	58	18
Не-текуща част	687	625
Общо:	745	643

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

24. Приходи за бъдещи периоди

	2022	2021
Предплатен наем	10	49
Общо:	10	49

25. Свързани лица

Дружеството има взаимоотношения със следните свързани лица:

- АП Инвестмънтс АД – акционер (значително влияние);
- Делта Риъл Истейт ДОО – акционер (значително влияние);
- Астатин Холдингс Лимитид – акционер (значително влияние);
- Делта Ауто Д.О.О. – дружество от Групата на Делта Холдинг

а) Акционери

• Заеми

В 2019 г. Дружеството е сключило договор за заем с Астатин Холдингс Лимитед. През 2020 г. е сключен договор за заем с Делта Риъл Естейт. Заемите са деноминирани в Евро и имат фиксиран лихвен процент, като изплащането им е подчинено на банковия заем.

	2022		2021	
	Разход за лихва	Крайни салда	Разход за лихва	Крайни салда
Делта риъл истейт	156	6,154	156	6,014
АП Инвестмънтс АД	34	1,077	34	1,043
Астатин Холдингс	132	4,405	132	4,273
	322	11,636	322	11,330

• Сделки и крайни салда от покупки/продажби на услуги

	2022		2021	
	Покупки на услуги	Крайни салда	Покупки на услуги	Крайни салда
Делта риъл истейт ДОО	235	513	235	494
АП инвестмънтс АД	469	746	469	721
	704	1,259	704	1,215

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

26. Управление на финансовия риск

Преглед

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

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения по управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се облъсква Дружеството. Ръководството е отговорно за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се облъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството е риска 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 или банки.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

	Прил	2022	2021
Вземания от клиенти и доставчици	15	3,955	3,813
Парични средства	17	3,995	4,290
		7,950	8,103

(ii) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е оповестено друго

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

26. Управление на финансовия риск (продължение)

(iii) Пазарен риск

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

- *Валутен риск*

Валутният риск се оценява като несъществен тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. Дружеството не отчита финансови активи и пасиви деноминирани в валути различни от българския лев и еврото. Ръководството не очаква промяна на фиксирания курс на лева спрямо еврото да се промени в обозримо дружество

- *Лихвен риск*

Към датата на отчета рискът от неблагоприятна промяна на лихвените проценти възниква от банковите заеми, тъй като те са с променливи лихвени проценти. За да хеджира този риск Дружеството е сключило договор за лихвен суап.

27. Събития след датата на отчета

Няма събития след отчетната дата, които да изискват корекции на сумите, представени във финансовите отчети или изискват допълнителни оповестявания...

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„Галерия Варна“ АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Галерия Варна“ АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2022 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

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

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

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

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

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

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

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

„Галерия Варна“ АД

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

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

Драгомир Вучев
Регистриран одитор

Ул. Галичица 33,
София

6 юли 2023 г.

