

НЕПИ ПРОДЖЕКТ УАН ЕООД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

Съдържание

Годишен доклад за дейността	2
Доклад на независимия одитор	i
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за финансовото състояние	5
Отчет за промените в собствения капитал	6
Отчет за паричните потоци	7
Бележки към финансовия отчет	8

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството на Дружеството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет, изготвен в съответствие с българското законодателство и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз, за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. Този отчет е одитиран от Ърнст и Янг Одит ООД.

1. Обща информация

НЕПИ Проджект уан ЕООД е регистрирано през 2017 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност. Предметът на дейност на Дружеството е в областта на недвижимите имоти. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София 1505, район Оборище, Сердика Офиси, бул. Ситняково 48, ет.3, офис 3.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България с ЕИК 204490849.

2. Собственост и управление

Дружеството е с регистриран капитал в размер на 2 лева, разпределен в 2 дяла по 1 лев всеки. Едноличен собственик на капитала е НЕ Пропърти Б.В., с идентификация 34285470.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет, управители на Дружеството са Костин-Мариус Барбу и Томислав Декалич. Томислав Декалич е назначен за управител на Дружеството на 7 септември 2022 г. До 7 септември 2022 г. управители на Дружеството са Костин-Мариус Барбу и Чедомир Йоканович. Костин-Мариус Барбу и Томислав Декалич представляват и управляват Дружеството само заедно.

Дружеството няма клонове.

Резултатите от дейността на Дружеството са както следва (в хиляди лева):

Показатели	2023	2022
Приходи от наеми и услуги на наемателите	41,027	36,010
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(11,835)	(11,305)
Брутна печалба преди преценка на инвестиционни имоти	29,192	24,705
Финансови разходи, нетно	(21,978)	(22,222)
Печалба/(загуба) за годината	43,606	10,846
Общо активи	419,552	373,505
Общо пасиви	419,952	417,511

Активите на Дружеството се състоят от инвестиционен имот – търговски център Сердика Център София, съоръжения и оборудване в търговския център. Дейността на Дружеството се финансира чрез паричен заем от едноличния собственик и собствени средства. В хода на своята обичайна дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск. Усилията на ръководството са концентрирани в идентифициране, оценка и наблюдение на потенциалните области, където е възможно да възникнат рискове, както и в планирането и предприемането на съответните мерки. Оповестяването на тези рискове, както и предприеманите от ръководството мерки, са описани в Бележка 23 от индивидуалния финансов отчет.

3. Дейност и перспективи

Основната дейност на Дружеството е свързана с инвестиране в изграждането и последващо отдаване под наем на висококачествен търговски център, разположен в централната част на града – многофункционален търговски комплекс с административна сграда, подземни и надземни гаражи Сердика Център София. Проектът е разположен в София, поземлен имот с идентификационен номер 68134.409.210 и номер по предходен план – 550, квартал 164, район Оборище, бул. Ситняково.

3. Дейност и перспективи (продължение)

Дружеството реализира приходи чрез отдаване под наем на търговски площи. Ръководството е на мнение, че проектът е сред водещите търговски центрове в България.

Дружеството не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

Финансовите инструменти на Дружеството включват пари и парични еквиваленти, финансиране от едноличния собственик, търговски и други задължения и вземания.

4. Събития след датата на отчетния период

Не са установени значителни събития, възникнали след датата на изготвяне на отчета за финансово състояние, които изискват допълнително оповестяване или корекция във финансовия отчет.

5. Цели на Дружеството

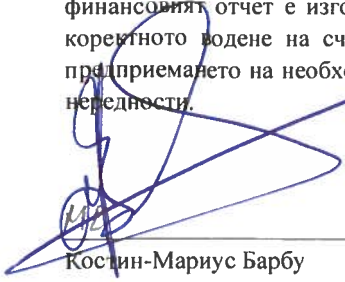
Целите на Дружеството за 2024 г. и за следващите години са:

- Поддържане и развитие на Сердика Център София като атрактивно място за пазаруване за посетителите на търговския център;
- Фокусиране на усилията на мениджмънта върху удовлетворяване на очакванията на клиентите;
- Създаване и поддържане на добри бизнес отношения с наемателите на търговския център;
- Оптимизиране на приходите от наем чрез по-висок оборот от продажбите на наемателите.

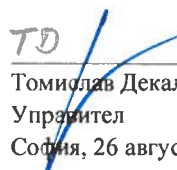
6. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, и неговите финансови резултати и парични потоци през годината. Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз. Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на индивидуалните финансови отчети към 31 декември 2023 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие. Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите, както и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.


Костин-Мариус Барбу
Управител
София, 26 август 2024 г.




ТД
Томилав Декалич
Управител
София, 26 август 2024 г.

Доклад на независимия одитор До едноличния собственик На НЕПИ Проджект Уан ЕООД

Доклад относно одита на финансовия отчет

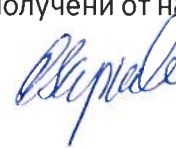
Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „НЕПИ Проджект Уан“ ЕООД („Дружеството“), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 година, отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните бележки към финансовия отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

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.



Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД
седалище и адрес на управление в гр. София
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
ЕИК: 130972874, ДДС No: BG130972874
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6686 91
SWIFT/BIC: UNCRBGSF в Уникредит Булбанк АД

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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с МСФО, приети от ЕС 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.

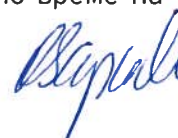


2

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

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



Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, 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.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД:



Соня Заркова

Пълномощник на управителя Николай Гърнев и

Регистриран одитор, отговорен за одита



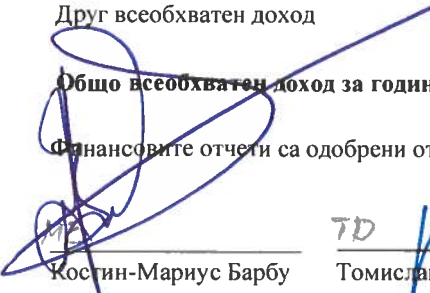
17 септември 2024 година

гр. София, България

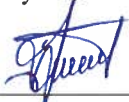
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За периода, приключващ на 31 декември
В хиляди лева

	Бележка	2023	2022
Приходи от наем на инвестиционен имот	6	28,921	24,865
Приходи от услуги, извършени на наемателите	6	12,106	11,145
Оперативни разходи, свързани с инвестиционния имот	7	(11,835)	(11,305)
Брутна печалба преди преоценка на инвестиционен имот		29,192	24,705
Печалба/(загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот	12	42,420	10,559
Административни разходи	9	(1,592)	(1,200)
Обезценка и отписани търговски вземания	24	16	35
Други приходи	8	394	138
Печалба/(загуба) от оперативна дейност		70,430	34,237
Финансови приходи	10	1,991	2,090
Финансови разходи	10	(23,969)	(24,312)
Нетни финансови разходи	10	(21,978)	(22,222)
Печалба преди данъци		48,452	12,015
Разходи за данъци	11	(4,846)	(1,169)
Печалба (Загуба) за периода		43,606	10,846
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		43,606	10,846

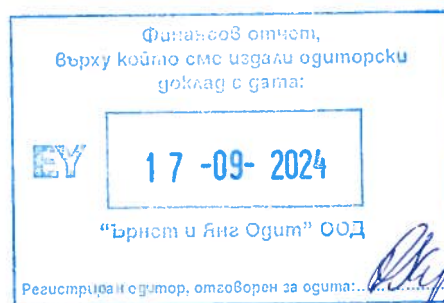
Финансовите отчети са одобрени от управителите на 26 август 2024 г. и подписани както следва:


Костин-Мариус Барбу
Управител
26.08.2024 г.


Томислав Декалич
Управител
26.08.2024 г.


София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Деяна Караянева
Прокурист
26.08.2024 г.


Елиза Преодоу
Управител
26.08.2024 г.



Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 34 са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2023	2022
Активи			
Инвестиционни имоти	12	331,443	285,688
Нематериални активи		50	17
Активи с право на ползване	13	-	163
Инвестиции в дъщерни предприятия	14	42,673	42,673
Предоставени заеми към свързани лица	19	33,160	33,044
Разходи за бъдещи периоди	15	163	215
Общо нетекущи активи		407,489	361,800
Материални запаси		11	11
Търговски и други вземания	17	4,118	3,974
Предоставени заеми към свързани лица	19	1,521	136
Разходи за бъдещи периоди	15	95	150
Парични средства и еквиваленти	18	6,318	7,434
Общо текущи активи		12,063	11,705
Общо активи		419,552	373,505
Собствен капитал			
Основен капитал	20	-	-
Натрупани загуби		(400)	(44,006)
Общо собствен капитал		(400)	(44,006)
Пасиви			
Получени заеми от свързани лица	13,23	397,998	402,393
Търговски и други задължения	21	3,325	2,965
Пасиви по лизинг	13	-	125
Отсрочени данъчни пасиви	16	9,863	5,938
Общо нетекущи пасиви		411,186	411,421
Получени заеми от свързани лица		3,037	1,588
Пасиви по лизинг	13,23	-	40
Търговски и други задължения	21	2,956	2,132
Задължения за корпоративен данък		421	217
Задължения за други данъци		112	331
Приходи за бъдещи периоди	22	2,240	1,782
Общо текущи пасиви		8,766	6,090
Общо пасиви		419,952	417,511
Общо собствен капитал и пасиви		419,552	373,505

Финансовите отчети са одобрени от управителите на 26 август 2024 г. и подписани както следва:

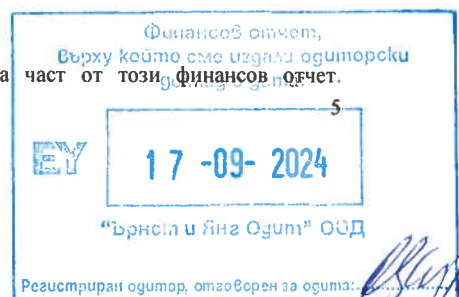
Калин-Мариус Барбу
Управител
26.08.2024 г.

Томислав Декалич
Управител
26.08.2024 г.

София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Деяна Караянева
Прокурист
26.08.2024 г.

Елиза Преоду
Управител
26.08.2024 г.

Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 34 са неразделна

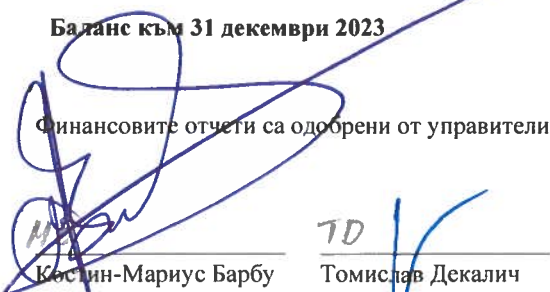


ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За периода, приключващ на 31 декември

В хиляди лева

	Регистриран капитал	Натрупани загуби
Баланс към 1 януари 2022	-	(54,852)
Всеобхватен доход за годината		
Печалба (Загуба) за годината	-	10,846
Общо всеобхватен доход за годината	-	10,846
Баланс към 31 декември 2022	-	(44,006)
Всеобхватен доход за годината		
Печалба (Загуба) за годината	-	43,606
Общо всеобхватен доход за годината	-	43,606
Баланс към 31 декември 2023	-	(400)

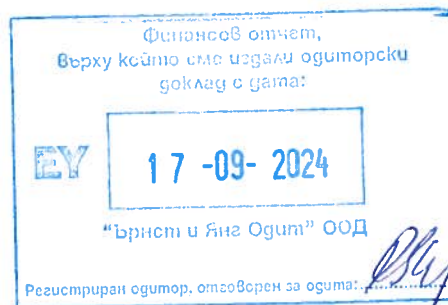
Финансовите отчети са одобрени от управителите на 26 август 2024 г. и подписани както следва:


Кристин-Мариус Барбу
Управител
26.08.2024 г.


Томислав Декалич
Управител
26.08.2024 г.


София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Деяна Караянева
Прокурист
26.08.2024 г.


Елиза Предоу
Управител
26.08.2024 г.



Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 34 са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2023	2022
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба (Загуба) за годината, след данъци		43,606	10,846
(Печалба)/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот	12	(44,054)	(9,766)
Разходи за лихви, нетно	10	21,939	22,172
Разходи за данъци	11	4,846	1,169
Амортизация		4	3
Амортизация на актив с право на ползване		27	41
Обезценка и отписани търговски вземания		(16)	(35)
Платен корпоративен данък		(717)	(568)
Промени в оборотния капитал			
(Увеличение)/намаление на вземанията		(21)	971
Увеличение на задълженията		1,257	654
Нетни парични потоци от оперативна дейност		26,871	25,487
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания свързани с нематериални активи		(37)	(3)
Плащания свързани инвестиционни имоти		(1,700)	(581)
Плащания свързани с активи с право на ползване		136	(204)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		-	840
Постъпления от продажба на нематериални дълготрайни активи		-	12
Получени лихви		469	1,940
Плащания по предоставени заеми		20	3,125
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(1,112)	5,129
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми	23	(5,983)	(5,374)
Платени лихви	23	(20,892)	(22,661)
Нетни парични потоци за финансова дейност		(26,875)	(28,035)
Нетно (намаление)/увеличение на парични средства и парични еквиваленти		(1,116)	2,581
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		7,434	4,853
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	18	6,318	7,434

Финансовите отчети са одобрени от управителите на 26 август 2024 г. и подписани както следва:

Юстин-Мариус Барбу
Управител
26.08.2024 г.

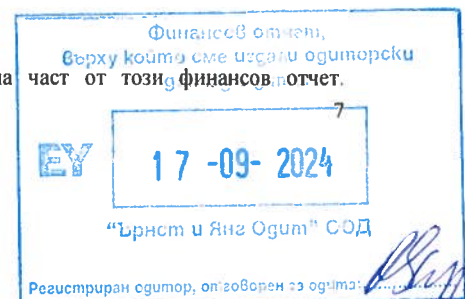
Томислав Демалич
Управител
26.08.2024 г.

София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Елена Караянева
Прокурист
26.08.2024 г.

Елиза Преоду
Управител
26.08.2024 г.

Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 34 са неразделна

част от този финансов отчет.



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**1. Корпоративна информация**

НЕПИ Проджект уан ЕООД е регистрирано на 8 март 2017 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност. Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране в недвижима собственост – търговски център с цел реализиране на приходи от дългосрочно отдаване под наем на търговски площи.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София 1505, район Оборище, Сердика Офиси, бул. Ситняково 48, ет.3, офис 3. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България с ЕИК 204490849.

Едноличен собственик на капитала е НЕ Пропърти Б.В., с идентификация 34285470. Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. крайната компания-майка е НЕПИ Рокасъл Плс, чиито акции се търгуват на борсата в Йоханесбург и Юронекст в Амстердам и няма акционер, който да притежава повече от 25% от акциите на крайната компания-майка.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет, управители на Дружеството са Костин-Мариус Барбу и Томислав Декалич. Томислав Декалич е назначен за управител на Дружеството на 7 септември 2022 г. До 7 септември 2022 г. управители на Дружеството са Костин-Мариус Барбу и Чедомир Йоканович. Костин-Мариус Барбу и Томислав Декалич представляват и управляват Дружеството само заедно.

2. База на изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) приети от Европейския Съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Този финансов отчет е индивидуалният отчет на НЕПИ Проджект уан ЕООД, където инвестициите в дъщерни предприятия са представени по цена на придобиване.

Дружеството не е изготвило консолидираните си финансови отчети към датата на изготвяне на настоящите индивидуални финансови отчети за Дружеството и за дъщерните му дружества, така както се изисква съгласно МСФО 10. Дружеството е приложило интерпретацията, която се съдържа в меморандума, който е издаден от Европейската Комисия, относно срещата на Счетоводния Регулаторен Комитет (документ ARC/08/2007), който разглежда отношенията между регулациите на МСО и Фирмени Директиви 4 и 7. Европейската Комисия е на мнение, че ако Дружеството избере или е задължено да изготви своите индивидуални финансови отчети съгласно МСФО, така като се приети за прилагане от Европейския съюз, то те може да се изготвят и представят независимо от изготвянето и представянето на консолидираните финансови отчети.

За да се спазят изискванията на член 38(10) от Закона за счетоводството, Дружеството възнамерява да публикува преведен на български език консолидиран финансов отчет на НЕПИ Рокасъл Плс, заедно с консолидирания доклад за дейността и другите изисквани от закона документи.

В консолидираните финансови отчети, дъщерните дружества - които са такива компании, в които Групата има пряко или косвено участие чрез повече от половината от гласовете с право на глас или по друг начин, има възможност за осъществяване на контрол над дейността – са изцяло консолидирани.

Потребителите на индивидуалните отчети ще имат достъп до тях, заедно с консолидираните отчети на Групата за и към 31 декември 2023 г., в момента, в който те са достъпни, за да може да се получи цялостна информация за финансовата позиция, резултатите от дейността и паричните потоци на Групата като цяло.

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на инвестиционни имоти, които се отчитат по справедлива стойност. Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и запазването на прилаганата счетоводна политика през отчетния период.

2. База на изготвяне (продължение)**(б) База за измерване (продължение)**

Този финансов отчет е изготвен в български лева (BGN). Цялата финансова информация е представена в лева закръглени до хиляда, освен когато е посочено друго.

(в) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, 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.

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена използвайки определени методи за оценка. За повече информация относно използваните приблизителни оценки и преценки моля вижте Бележка 12.

Обезценка на вземания

Обезценката на финансови активи е определена въз основа на предположения за риск от просрочия и процентът на очаквани загуби. Дружеството прави оценка по отношение на тези предположения и избира данни за изчисление на обезценката, въз основа на историческите данни на Дружеството, съществуващите пазарни условия, както и предположения за бъдещи промени към датата на всеки отчетен период. Допълнителна информация е представена в Бележка 24.

Данък върху дохода

Начисляването на данъка върху дохода се извършва на база на основни предположения. Съществуват много операции и изчисления, за които крайното определяне на данъка върху дохода е несигурно. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни спорове на база на очакванията дали ще бъде дължим допълнителен данък. Когато крайният резултат от такива случаи е различен от първоначално признатите стойности, тогава разликите ще оказват ефект върху данъка върху дохода и провизиите за отсрочен данък в периода, в който е възникнало това предположение.

(г) Промени в счетоводните политики**(i) Нови и изменени стандарти и разяснения**

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **МСФО 17: Застрахователни договори**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Това е изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователните договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. МСФО 17 се прилага за всички видове застрахователни договори, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с договори с дискреционно участие. Възприемането стандарта не оказва влияние върху финансовото състояние, резултатите от дейността или паричните потоци на Дружеството.

2. База на изготвяне (продължение)**(г) Промени в счетоводните политики (продължение)****(i) Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)****• МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (Изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Измененията предоставят насоки за прилагането на преценки за същественост към оповестяванията на счетоводните политики. По-конкретно, измененията на МСС 1 заменят изискването за оповестяване на съществени счетоводни политики с изискване за оповестяване на съществена информация за счетоводната политика. Освен това, в Изложението за практика са добавени насоки и илюстративни примери, които да подпомогнат прилагането на концепцията за същественост когато се правят преценки относно оповестяванията на счетоводните политики. Дружеството е преразгледало оповестяванията на счетоводните си политики. Измененията нямат отражение върху финансовия отчет на Дружеството.

• МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. и се прилагат към промени в счетоводните политики и промени в счетоводните приблизителни оценки, които са възникнали в или след началото на този период. Измененията въвеждат нова дефиниция за счетоводни приблизителни оценки, които се определят като парични суми във финансовия отчет, чиято оценка е с елемент на несигурност, ако не произтичат от корекция на грешка от предходен период. Освен това, измененията разясняват какво представляват промените в счетоводните приблизителни оценки и по какво се различават от промените в счетоводните политики и корекциите на грешки. Измененията нямат отражение върху финансовия отчет на Дружеството.

• МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Измененията стесняват обхвата и внасят допълнителна яснота относно изключенията от първоначалното признаване съгласно МСС 12, като определят начина, по който дружествата следва да осчетоводяват отсрочения данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат от една сделка, като лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Измененията поясняват, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос за преценка, с оглед на приложимия данъчен закон, дали тези приспадания могат да бъдат отнесени към признатото за данъчни цели задължение или към свързания с него актив. Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни. Измененията нямат отражение върху финансовия отчет на Дружеството.

2. База на изготвяне (продължение)**(г) Промени в счетоводните политики (продължение)****(i) Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)****• МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Втори стълб Моделни правила (изменения)**

Измененията влизат в сила незабавно след тяхното публикуване, но определени изисквания за оповестяване влизат в сила на по-късен етап. Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) публикува Втори стълб Моделни правила през месец декември 2021 г., за да гарантира, че големите мултинационални компании ще бъдат облагани с минимална данъчна ставка от 15%. На 23 май 2023 г. СМСС публикува Международна данъчна реформа – Втори стълб Моделни правила – Изменения на МСС 12. Измененията въвеждат задължително временно изключение от счетоводното отчитане на отсрочените данъци, произтичащи от юрисдикционното прилагане на Втори стълб Моделни правила и изискванията за оповестяване за засегнатите предприятия относно евентуалната експозиция на данъци върху дохода по Втори стълб. За периодите, в които законодателството по Втори стълб е (по същество) прието, но все още не е влязло в сила, измененията изискват оповестяването на известна или разумно оценена информация, която помага на потребителите на финансовите отчети да разберат експозицията на предприятието, възникваща от данъци върху дохода по Втори стълб. За да спазва тези изисквания предприятието е задължено да оповести качествена и количествена информация за своята експозиция на данъци върху дохода по Втори стълб в края на отчетния период. Оповестяването на разхода за текущ данък, свързан с данъци върху дохода по Втори стълб, и оповестяванията във връзка с периоди преди влизането в сила на законодателството, са задължителни за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., но не се изискват за междинни периоди, завършващи на или преди 31 декември 2023 г. Измененията нямат отражение върху финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г., но Ръководството е в процес на оценка на ефектите за бъдещи периоди.

(ii) Публикувани стандарти, които все още не са влезли в сила и не са възприети по-рано**• МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (Изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено, и ще трябва да бъдат прилагани ретроспективно в съответствие с МСС 8. Целта на измененията е да разяснят принципите в МСС 1 за класификация на пасивите като текущи или нетекущи. Измененията разясняват значението на правото да се разсрочи уреждане, изискването за съществуване на такова право в края на отчетния период, че намерението на ръководството не засяга класификацията като текущи или нетекущи, че изборите от страна на контрагент, които водят до уреждане чрез прехвърляне на собствени капиталови инструменти на предприятието, не засягат класификацията като текущи или нетекущи. Също така, измененията посочват, че само условията, които предприятието трябва да спазва на или преди отчетната дата, ще се отразят върху класификацията на пасивите. Изискват се и допълнителни оповестявания за нетекущи пасиви, възникващи от кредитни ангажименти, обект на условия, които трябва да бъдат спазени в рамките на дванадесет месеца след отчетния период. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

2. База на изготвяне (продължение)**(г) Промени в счетоводните политики (продължение)****(ii) Публикувани стандарти, които все още не са влезли в сила и не са възприети по-рано (продължение)****• МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг (изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Измененията са предвидени с цел подобряване на изискванията, които продавачът - лизингополучател използва при оценката на пасива по лизинга, възникващ при сделка за продажба с обратен лизинг по МСФО 16, като не променя счетоводното отчитане на лизингите, които не са свързани с тези сделки. По-конкретно, продавачът - лизингополучател определя "лизинговите плащания" или "коригираните лизингови плащания" по такъв начин, че да не признае каквато и да било печалба или загуба, която е свързана с правото на ползване, което той запазва. Прилагането на тези изисквания не пречи на продавача - лизингополучател да признае в печалбата или загубата каквато и да било печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинга. Продавачът - лизингополучател прилага изменението ретроспективно в съответствие с МСС 8 по отношение на сделки за продажба с обратен лизинг, сключени след датата на първоначалното прилагане, което е началото на годишния отчетен период, през който предприятието е приложило МСФО 16 за първи път. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

• МСС 7 Отчети за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Споразумения за финансиране на доставчици (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Измененията допълват изискванията, които вече се съдържат в МСФО, и изискват от предприятията да оповестяват условията на споразуменията за финансиране на доставчици. Освен това, от предприятията се изисква да оповестяват в началото и в края на отчетния период балансовите стойности на финансовите пасиви по споразумения за финансиране на доставчици и позициите, в които тези пасиви са представени, както и балансовите стойности на финансовите пасиви и позициите, за които доставчиците на финансиране вече са уредили съответните търговски задължения. Нещо повече, предприятията трябва да оповестяват вида и ефекта на непаричните промени в балансовите стойности на финансовите пасиви по споразумения за финансиране на доставчици, които възпрепятстват сравнимостта на балансовите стойности на финансовите пасиви. Също така, измененията изискват от предприятията да оповестяват в началото и в края на отчетния период диапазона на падежите на плащанията за финансови задължения, дължими на доставчиците на финансиране, както и за съпоставими търговски задължения, които не са част от тези споразумения. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

2. База на изготвяне (продължение)**(г) Промени в счетоводните политики (продължение)****(ii) Публикувани стандарти, които все още не са влезли в сила и не са възприети по-рано (продължение)**

- **IAS 21 Ефекти от промените във валутните курсове: Липса на обменност (Изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Измененията разясняват как предприятието трябва да оцени дали дадена валута е обменна и как трябва да определи обменния курс по спот сделки, когато липсва обменност. Счита се, че дадена валута може да бъде обменена в друга валута, когато предприятието е в състояние да получи другата валута в рамките на период от време, който позволява нормално административно забавяне, и чрез пазарен или обменен механизъм, при който обменната сделка би създавала упражними права и задължения. Ако дадена валута не може да бъде обменена в друга валута, от предприятието се изисква да оцени обменния курс по спот сделки към датата на оценяване. Целта на предприятието при оценяването на обменния курс по спот сделки е да отрази курса, по който би се осъществила обичайна обменна сделка на датата на оценяване между пазарни участници при преобладаващите икономически условия. Измененията отбелязват, че предприятието може да използва наблюдаем обменен курс без корекции или друга техника за оценка. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие**

Изменението адресира установеното противоречие между изискванията на МСФО 10 и тези на МСС 28 когато става въпрос за продажбата или вноската на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Основният резултат от изменението е, че когато една сделка включва бизнес (независимо дали се намира в дъщерно дружество или не) се признава пълният размер на печалбата или загубата. Частична печалба или загуба се признава когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори ако тези активи се намират в дъщерно дружество. През месец декември 2015 г. СМСС отложи безсрочно датата на влизане в сила на това изменение в очакване на резултата от своя изследователски проект за капиталовия метод на счетоводно отчитане. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

2. База на изготвяне (продължение)**(д) Действащо предприятие**

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да съществува в обозримо бъдеще.

Текущите активи на Дружеството надвишават текущите пасиви към 31 декември 2023 г. със сумата от 3,297 хил. лв. (31 декември 2022 г.: текущите активи надвишават текущите пасиви със сумата от 5,615 хил. лв.), а като се изключат задълженията към свързани лица текущите активи надвишават текущите пасиви със сумата от 7,074 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 8,231 хил. лв.). Дружеството реализира печалба след данъчно облагане за 2023 г. в размер на 43,606 хил. лв. (2022 г.: печалба в размер на 10,846 хил. лв.) и има отрицателен собствен капитал към 31 декември 2023 г. в размер на 400 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 44,006 хил. лв.). Към 31 декември 2023 г. Дружеството има Парични средства и еквиваленти в размер на 6,318 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 7,434 хил. лв.) и реализира положителни нетни парични потоци от оперативна дейност за 2023 г. в размер на 26,871 хил. лв. (2022 г.: 25,487 хил. лв.).

Ръководството на Дружеството е получило писмо за подкрепа от крайната компания-майка НЕПИ Рокасъл Плс, съгласно което ще му бъде осигурена пълна финансова подкрепа и адекватни средства, за да продължи дейността си през следващите дванадесет месеца от датата, на която настоящият финансов отчет е одобрен за издаване. На база на оценката на очакваните парични потоци и продължаващата финансова подкрепа от крайната компания-майка, ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си като действащо предприятие и следователно, ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност, без да е необходимо да реализира съществена част от активите си или да предприема други принудителни мерки.

3. Значими счетоводни политики**(а) Чуждестранна валута**

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс на отчетната дата. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода, и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалуттирана по курса в края на отчетния период. Курсови разлики, възникващи от превалуттирането се отчитат в печалби и загуби. Непаричните позиции, отчетени по историческа стойност в чужда валута не се преизчисляват. От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти**(i) Недеривативни финансови активи****Класификация**

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:

- такива, които в следствие трябва да бъдат отчитани по справедлива стойност (в друг всеобхватен доход или печалбата или загубата), и
- такива, които се оценяват по амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и условията за паричните потоци според договорите.

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. Дружеството класифицира финансовите си активи като оценени по амортизирана стойност. Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи.

Признаване и отписване

Финансовите активи се признават, когато Дружеството стане страна по условията на договора на този инструмент. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(б) Финансови инструменти (продължение)****(i) Недеривативни финансови активи (продължение)**

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите активи по тяхната справедлива стойност, увеличена с разходите, пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансовия актив, с изключение на случаите на финансови активи, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Разходите свързани с транзакциите на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се отчитат в печалбата или загубата.

Оценяване**Дългови инструменти**

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи. Дружеството класифицира своите дългови инструменти в следната категория:

Амортизирана стойност: Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи като се прилага методът на ефективния лихвен процент.

Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/(загуби) заедно с печалбите и загубите от валутните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.

Капиталови инструменти

Дружеството има капиталови инвестиции само в дъщерни предприятия и е избрало да ги отчита по цена на придобиване.

Недеривативни финансови активи на Дружеството са инвестиции в дъщерни предприятия, заеми и вземания и пари и парични еквиваленти.

Инвестиции в дъщерни предприятия

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по цена на придобиване (съгласно МСС 27, Индивидуални финансови отчети, параграф 10 (а)).

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заемите и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален падеж от три месеца или по-малко, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

(ii) Недеривативни финансови пасиви

Недеривативни финансови пасиви на Дружеството са: заеми, търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

(iii) Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(в) Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, е включена в текущите приходи или разходи за периода, през който възниква.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот; или (д) край на строителството или разработването, за прехвърляне от имот в процес на изграждане или разработване в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изведен от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от извеждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на извеждането от употреба или освобождаването.

Стимулите за лизинг се капитализират в стойността на инвестиционния имот в отчета за финансовото състояние и се отчитат в печалбата или загубата като намаление на прихода от наем на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

(г) Нематериални активи**(i) Признаване и оценка**

Нематериалните активи, придобити от Дружеството, се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

(ii) Последващи разходи

Разходите, свързани с поддръжката на нематериални активи, се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в печалби и загуби в момента на тяхното възникване.

Нематериалните активи с неограничен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база, индивидуално или на ниво генерираща парични потоци единица. Допускането за неограничен полезен живот се преразглежда всяка година, за да се определи дали неограниченият живот продължава да бъде меродавен. Ако не, промяната в полезния живот от неограничен с ограничен се прави през текущия период и важи за бъдещи отчетни периоди.

(д) Обезценка**(i) Финансови активи (включително вземания)**

Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с неговите дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск. За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква да се признаят очакваните кредитни загуби за целия живот още при първоначалното признаване на вземанията.

Както е оповестено в Бележка 24, търговските вземания от свързани лица са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. Обезценката се определя на база очаквани кредитни загуби, като се използва “тристепенен” подход.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Обезценка (продължение)

Дружеството следва тристепенен модел за обезценка на финансови активи, различни от търговски вземания:

- Степен 1 – салда, за които кредитният риск не е значимо увеличен след първоначалното признаване. Очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца (т.е. цялата кредитна загуба умножена по вероятността тя да се случи в следващите 12 месеца);
- Степен 2 – съдържа салда, при които има значимо увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, но няма обективна индикация за обезценка; очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността от неизпълнение за целия период на договора;
- Степен 3 – съдържа салда, за които има обективно доказателство за обезценка.

Търговските вземания се класифицират в Степен 2 или в Степен 3:

- Степен 2 – съдържа вземания, за които се прилага опростеният подход за очакваните загуби до края на валидността на вземането, с изключение на някои търговски вземания, класифицирани в Степен 3;
- Степен 3 – съдържа търговските вземания, просрочени повече от 90 дни или такива, които са индивидуално идентифицирани като обезценени.

Финансовите активи се отписват, частично или цялостно, когато Дружеството на практика е изчерпало всички начини за събирането им или не съществува реалистично очакване за събирането им. Това обикновено се случва след като те бъдат просрочени поне с 5 години. Дружеството взема предвид следните индикатори при оценка на значимо увеличаване на кредитния риск при заемите:

- заемът е просрочен повече от 30 дни;
- налице са правни, технологични или макроикономически промени със значително негативно влияние върху заемополучателя;
- има информация за значителни негативни събития във връзка със заема или други заеми на същия заемополучател с други заемодатели, като прекратяване на заема, нарушение на ковенанти, предоговаряне поради финансови затруднения и др.;
- заемополучателят е загубил значим клиент или доставчик или по друг начин е изпитал негативни промени на пазара си.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите активи на Дружеството, различни от отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци (ОГПП), е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов 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 която той принадлежи. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(е) Приходи

Приходите включват приходи от наеми и услуги извършени на наемателите.

Приходи от наеми

Приходите от наем на инвестиционен имот се признават на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор. Стимулите за лизинг се капитализират в стойността на инвестиционния имот в отчета за финансовото състояние и се отчитат в печалбата или загубата като намаление на прихода от наем на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(е) Приходи (продължение)**

Дружеството е предоставило доброволни отстъпки във връзка с ковид-19 с цел запазване на дългосрочно функционираща търговска връзка със своите наематели. Съгласно разпоредбите на Международните стандарти за финансово отчитане, Дружеството може да избере да третира предоставени отстъпки в съответствие с МСФО 9 или МСФО 16. Дружеството е приложило позволения подход по МСФО 16, според който отстъпките се третират като модификация на лизинговия договор, която не е част от първоначално договорените условия. Модификация се признава проспективно на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор, като за ефективна дата се счита датата, на която анекстът е подписан и от двете страни.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от услуги предоставени на наемателите се признават в периода, в който контролът върху предоставените услуги е прехвърлен към клиента, който е когато услугата е предоставена. За някои услуги, приходите се признават на база на завършеност на сделката към отчетната дата. Етапът на завършеност на сделката се определя на база на проучване на извършената работа.

Някои договори за услуги включват няколко компонента на услуги, които се предоставят на наемателите. Дружеството оценява дали индивидуалните компоненти на услугите по договор представляват отделно задължение за изпълнение. Ако договорите включват няколко задължения за изпълнение и/или наем и не-наемни компоненти, цената на сделката се разпределя за всяко задължение за изпълнение (наем и услуги), въз основа на единичната продажна цена. Ако единичната продажна цена не е пряко наблюдавана, Дружеството оценява приблизителна такава на база очаквани разходи плюс марж.

При договорите с фиксирана цена клиентът заплаща фиксирани суми спрямо договорения график за плащане. Ако стойността на услугите, предоставени от Дружеството надвиши сумата на получените плащания, се признава актив по договор. Ако получените плащания надвишат стойността на предоставените услуги, по договора се признава пасив.

Приходите се признават по договорена цена. Признатите приходи са нетно от променливи компоненти и плащания към клиенти, които не са определени като разграничими услуги. Тези променливи компоненти може да включват: отстъпки или суми събрани за сметка на трети лица. За договори, които включват разсрочено плащане, което надвишава 12 месеца, Дружеството коригира цената по договор с компонента на финансиране, който се признава като финансов приход по метода на ефективния лихвен процент за периода на финансиране.

Вземане се признава за услугите, които са предоставени, тъй като това е моментът, когато плащането е безусловно и само изтичането на срокът на плащане е условие за погасяването му.

Дружеството анализира договореностите си за продажби според специфични критерии, за да определи дали действа като принципал или като агент. То е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички такива договорености.

Не се признава приход, ако съществува известна несигурност относно получаване на дължимото възнаграждение. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

(ж) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(з) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Финансовите разходи включват разходи по заеми, разходи за банкови такси и комисионни. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е сумата на очакваните дължими или възстановими данъци върху дохода във връзка с облагаемата печалба или данъчна загуба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка не засягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели. Отсрочените данъци се оценяват, като се прилагат данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими към момента на обратното проявление на временните разлики въз основа на данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да бъдат в сила. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно. Активи по отсрочени данъци се признават за неизползвани данъчни загуби и данъчни кредити само до степенята, до която е вероятно наличието на бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се оползотворят. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

(й) Бизнес комбинации и репутация

Бизнес комбинациите се отчитат по метода на придобиване. Цената на придобиване се определя като сума от прехвърленото възнаграждение, което се оценява към датата на придобиване по справедлива стойност, както и размера на всяко участие без право на контрол в придобиваното предприятие. За всяка бизнес комбинация, Дружеството избира дали да измерва участията си без право на контрол в придобиваното предприятие по справедлива стойност или пропорционален дял в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Разходи, свързани с придобиването, се отразяват в момента на възникването и се включват в административните разходи.

Когато Дружеството придобива бизнес, то оценява дали придобитите финансови активи и пасиви са подходящо класифицирани и представени в съответствие с договорните условия, икономическите условия и съответните обстоятелства, към датата на придобиване. Това включва разделянето на внедрени деривативи от основни договори от придобиваното предприятие. Ако дадена бизнес комбинация се реализира на етапи, справедливата стойност към датата на придобиването на по-рано притежаваните от придобиващото предприятие участия, се преоценяват по справедлива стойност към датата на придобиването през печалбата и загубата за периода. Условно възнаграждение, което следва да бъде прехвърлено от придобиващото предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване. Условно възнаграждение, класифицирано като актив или пасив, което е финансов инструмент и попада в обхвата на МСФО 9, се оценява по справедлива стойност, като промените в справедливата стойност се признават или в отчета за приходите и разходите, или в другия всеобхватен доход. Ако условното възнаграждение се класифицира като инструмент на собствения капитал, то не се преоценява докато не бъде окончателно уредено в собствения капитал. Репутация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на сбора от прехвърленото възнаграждение и сумата, призната за неконтролиращи участия, над придобитите от Дружеството разграничими активи и поетите пасиви. Ако справедливата стойност на придобитите нетни активи е по-голяма от условното възнаграждение, Дружеството повторно оценява дали всички придобити активи и всички поети пасиви са правилно идентифицирани и преглежда процедурите, използвани за измерване на количествата, признати към датата на придобиване. Ако при преоценката все още справедливата стойност на придобитите нетни активи надвишава условното възнаграждение, тогава печалбата се признава в печалбата или загубата.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Бизнес комбинации и репутация (продължение)

След първоначалното признаване, репутацията се оценява по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. За целите на теста за обезценка, репутацията, придобита в бизнес комбинация, от датата на придобиване, се разпределя към всеки от обектите, генериращи парични потоци на Дружеството, които се очаква да се възползват от комбинацията, независимо от това дали към тези обекти са разпределени други активи или пасиви на придобиваното предприятие

Когато репутацията формира част от обект, генериращ парични потоци, и част от дейността в този обект бъде освободена, репутацията, свързана с освободената дейност, се включва в балансовата стойност на дейността при определяне на печалбата или загубата от освобождаването ѝ. Освободената при такива обстоятелства репутация се оценява на базата на относителните стойности на освободената дейност и на запазените обект, генериращ парични потоци.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинация не е приключило до края на отчетния период, в който комбинацията възниква, защото справедливите стойности, които следва да бъдат определени за разграничимите придобити активи и поети пасиви на придобиваното предприятие или сумата на прехвърленото възнаграждение, или стойността на неконтролиращото участие могат да бъдат определени само условно, Дружеството отчита комбинация като ползва тези условни стойности. Дружеството признава корекции в тези условни стойности в резултат от финализирането на първоначалното счетоводно отчитане в рамките на дванадесет месеца от датата на придобиване и ретроспективно от тази дата.

4. Определяне на справедливите стойности

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност в финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани

4. Определяне на справедливите стойности (продължение)

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго. Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти в процес на изграждане, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

За оценяването на справедливата стойност на съществените активи като инвестиционни имоти, се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството.

Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

Справедливата стойност се определя въз основа на активен пазар, коригиран при необходимост, за разлики в естеството, местоположението или състоянието на конкретния имот. Ако тази информация не е налична, Дружеството използва алтернативни методи за оценка, като актуални цени на подобни сделки не толкова активни пазар или дисконтирани прогнозни парични потоци. Тези оценки служат за определяне на балансовата стойност на инвестиционните имоти, посочени в отчета за финансовото състояние.

Изменението в справедливата стойност се признават в отчета за печалби и загуби.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

(i) Инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване за калкулиране при най-ефективното и най-добро използване на актива.

(ii) Финансови инструменти

Краткосрочни безлихвени вземания и задължения се оценяват по оригинална стойност по фактура, ако ефекта от дисконтиране е нематериален. Справедлива стойност се определя при първоначално признаване и, за целите на оповестяването, към всеки отчетен период. Ръководството е направило анализ за определяне на справедливите стойности на дългосрочните финансови инструменти, по които Дружеството е страна. При извършване на анализа за определяне на справедливите стойности ръководството е преценило, че няма налични наблюдаеми пазарни данни, които да могат да бъдат използвани без съществени корекции, при определяне на съответните справедливи стойности на дългосрочните финансови инструменти на Дружеството.

5. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството е изложено на следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти:

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

Тази бележка представя информация за излагането 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. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Ръководството носи отговорност за определянето и контрола на политиката на Дружеството за управление на риска. Политиката на Дружеството за управление на риска е определена така, че да идентифицира и анализира рисковете, на които е изложено Дружеството, да установява подходящи ограничения за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените ограничения. Тези политики се преглеждат периодично с цел отразяване на настъпилите изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск на Дружеството произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Ръководството е създадо процедури да поддържа кредитния риск в рамките на приемливи граници. Една от ключовите мерки е внимателният подбор на потенциални наематели на търговския център и анализ на тяхната платежоспособност. По време на експлоатационния етап на търговския център ръководството прави периодичен преглед на неиздължените суми на наемателите.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, който възниква при положение, че Дружеството 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 достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при извънредни условия, без да се понесат неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството. Дружеството се финансира чрез заем от едноличния собственик. Дружеството управлява ликвидния риск чрез регулярни прогнози и преглед на паричните средства, необходими за посрещане на очакваните плащания. Нуждите от ликвидност се идентифицират предварително, за да се осигури достатъчно финансиране от едноличния собственик, когато задълженията станат изискуеми. Дружеството поддържа кредитна линия от едноличния собственик с максимален размер 205,000 хил.евро, при фиксиран лихвен процент 6% и срок на погасяване до 31.12.2025 г.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при който промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, може да окаже влияние върху доходите на Дружеството или върху стойността на неговите инвестиции във финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Лихвен риск

Дружеството е възприело политика, с която експозицията към промени в лихвените нива на заемите е на база фиксирана лихва, вземайки пред вид активи с експозиция към промени в лихвените нива. Това се постига чрез сключване на лихвени суапове.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база. Капиталът на Дружеството се състои от дялов капитал, резерви и печалби и загуби. Не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството през годината. Дружеството се финансира само от свързани лица. Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени от външна страна.

6. Приходи от услуги*В хиляди лева*

	2023	2022
Приходи от наеми	28,921	24,865
Приходи от услуги на наемателите	12,106	11,145
	41,027	36,010

Приходи и най-добрите приблизителни преценки базирани на последната надеждна и налична информация.

Бъдещи минимални плащания по договори за наем*В хиляди лева*

	До 1 година	2 до 5 години	Повече от 5 години
2023			
Бъдещи минимални плащания по договори за наем	25,028	87,367	53,333
2022			
Бъдещи минимални плащания по договори за наем	35,827	86,363	26,273

7. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти*В хиляди лева*

	2023	2022
Разходи за поддръжка	2,995	2,771
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	2,124	1,757
Разходи за маркетинг	2,395	2,325
Разходи за комунални услуги	2,099	2,827
Разходи за управление	1,722	1,156
Разходи за застраховки	311	282
Други разходи	189	187
	11,835	11,305

При определяне на разходите за управление са използвани най-добрите приблизителни преценки, базирани на последната надеждна и налична информация.

8. Други приходи*В хиляди лева*

	2023	2022
Неустойки и други обезщетения	179	9
Други приходи	215	129
	394	138

9. Административни разходи*В хиляди лева*

	2023	2022
Разходи за такса за управление	1,229	996
Разходи за консултантски услуги	122	113
Други	241	91
	1,592	1,200

10. Финансови приходи/(разходи)*В хиляди лева*

Приходи от лихви от свързани лица

Други финансови приходи

2023**2022**

1,990

2,076

1

14

1,991**2,090**

Разходи за лихви от свързани лица

(23,929)

(24,253)

Разходи по валутни операции

(20)

(12)

Други финансови разходи

(20)

(47)

(23,969)**(24,312)****Общо нетни финансови разходи****(21,978)****(22,222)****11. Разходи за данъци***В хиляди лева***2023****2022**

Текущ данък

921

597

Отсрочен данък (Бележка 16)

3,925

572

(Приход)/разход от данък**4,846****1,169**

Печалба преди данъци

48,452

12,015

Данък по приложимата данъчна ставка от 10%

4,845

1,202

Разходи, непризнати за данъчни цели

1

(33)

(Приход)/разход от данък**4,846****1,169****12. Инвестиционни имоти***В хиляди лева***2023****2022**

В началото на периода

285,688

276,181

Печалба/(загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот

42,420

10,559

Стимули за отстъпки във връзка с ковид-19

1,635

(793)

Придобити

1,700

581

Отписани

-

(840)

Към 31 декември**331,443****285,688**

С цел избягване на двойното отчитане на активи, резултатът от промяната в справедливата стойност на инвестиционния имот е коригиран така, че да отразява бъдещите парични потоци, както следва:

Печалба/(загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот съгласно независимия оценителски доклад

44,055

9,766

Изменение на стимули за отстъпки във връзка с ковид-19

(1,635)

793

Коригирана оценка**42,420****10,559**

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. инвестиционните имоти, които са в експлоатация са оценени от независим професионален оценител, притежаващ лиценз и необходимият опит за оценка на подобни инвестиционни имоти. Определена е най-високата и най-добра текуща употреба на имота. Финансовият отдел на Дружеството включва екип, който извършва преглед на направените оценки от независимия оценител за целите на финансовото отчитане. Към края на всеки годишен период, финансовият отдел извършва следните процедури:

- Проверка на основните входящи данни за изготвянето на оценката;
- Оценка на изменението в справедливата стойност и сравнение с предходната година;
- Дискусия с независимия оценител.

За определянето на справедливата стойност на имотите е използван методът на дисконтираните парични потоци. Предвид наличието на детайлна информация относно очакваните парични потоци и възвръщаемост (норма на капитализация) от тези имоти, е приет за подходящ този метод, което поставя определената справедлива стойност в Ниво 3 на йерархията на справедливата стойност.

12. Инвестиционни имоти (продължение)

Описание на оценителските методи и ключовите входящи данни при оценката на инвестиционните имоти

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	Интервал	
			2023	2022
Търговски имоти	ДПП (виж по-долу)	Очакван месечен наем на кв.м. (евро)	23.97	20.95
		Среден месечен наем на кв. м. (евро)	22.65	19.13
		Брутна наемна площ (кв.м.)	52,191	51,927
		Дисконтов фактор	10.30%	9.15%
		Процент на капитализация в началото на периода	7.95%	7.72%
		Процентът на капитализация при освобождаване в края на периода	7.75%	7.95%

Извършен е анализ на влиянието на основните предположения върху общата стойност на имота въз основа на приемливо ниво на възможните промени в тези предположения, с всички други променливи запазени като константа:

- При увеличение с 25 базисни пункта на доходността от горепосочената справедливата стойност на инвестиционния имот би се намалила с 7,720 хил.лв. (2022 г: 7,121 хил.лв.);
- При намаление с 25 базисни пункта на доходността от горепосочената справедливата стойност на инвестиционния имот би се увеличила с 8,230 хил. лв. (2022 г: 7,341 хил.лв.).

При метода на дисконтираните парични потоци (ДПП), справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на имота за очаквания срок като се включва и терминална (екзит) стойност. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Очакваната възвръщаемост от освобождаването от имота, обикновено, се определя отделно и се различава от използвания дисконтов процент. Срокът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависят от редица фактори като срокове на наемни договорености, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаетост, невъзстановими разходи и стимули, както и с очакваните разходи за поддръжка и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци, заедно с оценената терминална стойност в края на прогнозния период, се дисконтират.

Очакваната справедлива стойност би се увеличила (намалила) ако:

- очакваните приходи са по-високи (по-ниски);
- периодите без наематели са по-къси (по-продължителни);
- коефициентът на заетост е по-висок (по-нисък);
- дисконтовият процент, коригиран с риска е по-нисък (по-висок).

13. Активи с право на ползване и пасиви по лизинг

Активи с право на ползване (по клас активи)

Оборудване

Отчетна стойност

Баланс към 1 януари 2023 г.	204
Отписване на амортизация към 31 август 2023	(68)
Отписване на актив с право на ползване	(136)
Баланс към 31 декември 2023 г.	-

Натрупана амортизация

Баланс към 1 януари 2023 г.	(41)
Амортизация до 31 август 2023	(27)
Отписана амортизация	68
Баланс към 31 декември 2023 г.	-

Балансова стойност към 31 декември 2023 г.

	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.
Пасиви по лизинга		
Краткосрочни пасиви по лизинг	-	40
Дългосрочни пасиви по лизинг	-	125
Общо пасиви по лизинга	-	165

Пасивите по лизинга са деноминирани в евро.

	31 декември 2023 г. Минимални лизингови плащания	31 декември 2023 г. Настояща стойност на лизинговите плащания
До 1 година	-	-
Между 1 и 5 години	-	-
Общо минимални лизингови вноски	-	-
Намалени със сумите, представляващи финансови разходи	-	-
Настояща стойност на минималните лизингови вноски	-	-

Следните суми са признати в отчета за всеобхватния доход:

	2023 г.	2022 г.
Амортизация на активи с право на ползване	27	41
Разход за лихви по пасиви по лизинга (включен във финансовите разходи)	2	4
Общо разходи свързани с пасиви по лизинг	29	45

13. Активи с право на ползване и пасиви по лизинг (продължение)

Следните суми са признати в отчета за паричните потоци:

	2023 г.	2022 г.
Изходящ паричен поток по договори за лизинг – финансова дейност		
Главница	27	39
Лихва	2	4
Общо изходящ паричен поток	29	43

Таблицата по-долу представя движението на заемите и пасивите по лизинг за конкретния период:

(в хил. лв.)	Заеми	Пасиви по лизинги	Общо дълг
Салдо на 1 януари 2022 г.	(407,767)	(204)	(407,971)
Парични потоци	28,035	43	28,078
Нови лизингови договори	-	-	-
Преоценка на съществуващи лизингови договори	-	-	-
Начислена лихва	(24,249)	(4)	(24,253)
Баланс към 31 декември 2022 г.	(403,981)	(165)	(404,146)
Баланс към 1 януари 2022 г.	(403,981)	(165)	(404,146)
Парични потоци	26,875	29	26,904
Нови лизингови договори	-	-	-
Начислена лихва	(23,929)	(2)	(23,931)
Отписване на пасиви по лизинг	-	138	138
Баланс към 31 декември 2023 г.	401,035	-	401,035

14. Инвестиции в дъщерни предприятия

В хиляди лева

	Държава на участие	% участие 2023	% участие 2022
ЦЕЕ Пропърти България ЕООД	България	100%	100%
Ханза Иммобилиен ЕООД	България	100%	100%

Инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по цена на придобиване, както следва:

В хиляди лева	2023	2022
ЦЕЕ Пропърти България ЕООД	34,908	34,908
Ханза Иммобилиен ЕООД	7,765	7,765
	42,673	42,673

15. Отсрочени разходи и Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева

	2023	2022
Застраховки (дългосрочна част)	163	215
Застраховки и предплатени разходи (краткосрочна част)	95	150
	258	365

16. Отсрочени данъчни пасиви <i>В хиляди лева</i>	2023			2022		
	Активи	Пасиви	Нето	Активи	Пасиви	Нето
Инвестиционни имоти	-	(21,156)	(21,156)	-	(15,876)	(15,876)
Обезценка на активи	66	-	66	67	-	67
Слаба капитализация	11,227	-	11,227	9,871	-	9,871
Данъчни активи/(пасиви)	11,293	(21,156)	(9,863)	9,938	(15,876)	(5,938)

Изменението в отсрочените данъци е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	1 януари 2022	Признати в печалби и загуби	31 декември 2022	Признати в печалби и загуби	31 декември 2023
Инвестиционни имоти	(13,787)	(2,089)	(15,876)	(5,280)	(21,156)
Обезценка на активи	70	(3)	67	(1)	66
Слаба капитализация	8,352	1,519	9,871	1,356	11,227
	(5,365)	(573)	(5,938)	(3,925)	(9,863)

17. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Търговски вземания от клиенти	4,254	4,099
Обезценка на вземания (Бележка 24)	(204)	(220)
Търговски вземания от свързани лица (Бележка 26)	68	90
Други вземания	-	5
	4,118	3,974

Търговските и други вземания са деноминирани в лева.

18. Парични средства и еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Парични средства в банки	6,300	7,296
Парични средства в брой	18	138
	6,318	7,434

Паричните средства и еквиваленти на стойност 4 хил. лева (2022: 57 хил. лева) са деноминирани в евро. Всички останали парични средства и еквиваленти са деноминирани в лева.

19. Предоставени заеми към свързани лица

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Лихва по необезпечен заем към свързани лица	1,521	136
Нетекуща част на обезпечени заеми	33,160	33,044
	34,681	33,180

20. Регистриран капитал

<i>В хиляди лева</i>	Дялове	хил. лева
31 декември 2022	2	-
31 декември 2023	2	-

Дружеството е с регистриран капитал в размер на 2 лева, разпределен в 2 дяла по 1 лев всеки. Всички дялове са напълно изплатени.

21. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Банкови депозити от наематели	2,934	2,556
Задържани гаранционни суми	391	409
Общо нетекущи задължения	3,325	2,965
Задължения към свързани лица (Бележка 26)	740	1,028
Задължения към доставчици	972	526
Други задължения	1,244	578
Общо текущи задължения	2,956	2,132
	6,281	5,097

Търговските и други задължения са деноминирани в лева.

22. Приходи за бъдещи периоди

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Получени аванси от наематели	2,124	1,688
Приходи за бъдещи периоди	116	94
	2,240	1,782

23. Получени заеми и пасиви по лизинг

Тази бележка дава информация за договорните условия на заема, получен от едноличния собственик. Разходите по заема се отчитат по амортизирана стойност, с прилагане на метода на ефективния лихвен процент. Повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск е посочена в Бележка 24.

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Лихва по необезпечен заем от свързани лица	3,037	1,588
Нетекуща част на необезпечен заем от свързано лице	397,998	402,393
Пасиви по лизинг	-	165
	401,035	404,146

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
В началото на периода	403,981	407,767
Погасени заеми	(5,983)	(5,374)
Получени заеми	-	-
Разходи за лихви	23,929	24,249
Платени лихви	(20,892)	(22,661)
Към 31 декември	401,035	403,981

Условията по заема се както следва:

31 декември 2023

31 декември 2022

<i>В хиляди лева</i>	Валута	Лихвен процент	Срок на договора	Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Необезпечен заем от свързани лица	EUR	6%	31.12. 2025	401,035	401,035	403,981	403,981
				401,035	401,035	403,981	403,981

23. Получени заеми и пасиви по лизинг (продължение)

Кредитът е отпуснат от едноличния собственик НЕ Пропърти Б.В. на 31 май 2017 г. и е с валидност до 31 декември 2021 г. Лихвеният процент е фиксиран на 8%. На 14 декември 2020 г. е подписан анекс към договора за заем, съгласно който падежът за погасяване на заема се удължава до 31 декември 2025 г. и лихвеният процент се намалява на 6% годишно, считано от 1 юли 2020 г. Всички останали клаузи по договора остават непроменени. Справедливата стойност на заемите не се различава съществено от балансовата им стойност.

24. Финансови инструменти**Кредитен риск**

Кредитният риск се поражда от парични средства и еквиваленти, кредитни експозиции към клиенти, включващи вземания, както и вземания от свързани лица.

Управление на риска

Дружеството има политика да привлича наематели, които са утвърдени клиенти с добра кредитна оценка. Дружеството счита, че всички финансови активи, които са признати към датата на отчета и които не са обезценени, са финансови активи с висока кредитна оценка. С оглед да предпази вземанията си по договорите с наемателите, Дружеството изисква от тях да представят депозит или банкова гаранция, съответстваща на съответната кредитна оценка на всеки наемател. В допълнение, вземанията се наблюдават постоянно с цел експозицията на Дружеството от обезценка на вземанията си да бъде минимална. Паричните сделки се извършват само с финансови институции с висок кредитен рейтинг. Паричните средства и еквиваленти се съхраняват в банки с кредитен рейтинг BBB или по-висок. Приблизително 98% (2020 г.: 96%) от паричните средства и еквиваленти са концентрирани в една банка. Кредитното качество на финансовите активи може да се оцени въз основа на външни кредитни рейтинги (ако такива са налични) или въз основа на историческа информация за просрочия на контрагента. Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Предоставени заеми към свързани лица	34,681	33,180
Пари и парични еквиваленти	6,318	7,434
Търговски вземания	4,118	3,969
	45,117	44,583

Дружеството притежава следните групи финансови активи, които са предмет на анализ за обезценка по модела на очакваната кредитна загуба:

- търговски вземания от свързани и трети лица
- предоставени заеми към свързани лица
- парични средства и еквиваленти

Въпреки, че паричните средства и еквиваленти подлежат на анализ за обезценка съгласно изискванията на МСФО 9, то идентифицираната загуба от обезценка е несъществена.

Провизията за обезценка свързана с финансовите активи се основава на предположения относно риска от неизпълнение и очакваните проценти на загуба. Дружеството използва преценки при определянето на тези предположения и при избора на входящи данни за изчислението на обезценката. Дружеството основава своите преценки към края на всеки отчетен период на минал опит, съществуващите пазарни условия, както и очакваното бъдещо развитие.

24. Финансови инструменти (продължение)**Кредитен риск (продължение)***Търговски вземания*

На база наличната информация ръководството е направило оценка на бъдещите парични потоци от вземания от клиенти и не е признало обезценки, тъй като те са незначителни.

За краткосрочни търговски вземания без значителен финансов компонент Дружеството прилага опростен подход, изискван от МСФО 9, и измерва провизията за обезценка спрямо очакваните кредитни загуби за целия срок от момента на първоначално признаване на вземанията. Дружеството използва матрица за провизии, в която се изчисляват провизии за загуби от търговски вземания, които попадат в различни периоди на застаряване или просрочване. За измерване на очакваните кредитни загуби търговските вземания се групират на базата на споделени характеристики на кредитния риск в една категория. Анализът на невъзстановимостта се извършва през последната година, за да се определи общото съотношение на неизпълнение. Стойностите по подразбиране се изчисляват за следните интервали на стареене: (1) до 30 дни; (2) 31 до 60 дни; (3) 61 до 90 дни; (4) 91 до 120 дни и (5) над 120 дни. За да се определи процента на неизпълнение за даден интервал на застаряване, балансът на отписаните вземания се сравнява със салдото на непогасените вземания.

Обезщетението за загуба се изчислява, като се вземат предвид процента на неизпълнението, коригиран за влиянието на прогнозната информация и сумата на остатъчното вземане към датата на баланса за всеки интервал на застаряване. Дружеството е оценило въздействието на прогнозната информация за размера на кредитните загуби и е заключило, че влиянието ѝ е несъществено.

31 декември 2023 <i>В хиляди лева</i>	Текущи	До 30 дни	31 до 60 дни	61 до 90 дни	91 до 120 дни	Над 120 дни	Общо
% очаквана загуба	0%	14.08%	13.22%	0%	14.09%	-	4.02%
Стойност преди обезценка	3,607	554	242	(2)	670	-	5,071
Провизия за обезценка	-	(78)	(32)	-	(94)		(204)

31 декември 2022 <i>В хиляди лева</i>	Текущи	До 30 дни	31 до 60 дни	61 до 90 дни	91 до 120 дни	Над 120 дни	Общо
% очаквана загуба	0%	20.14%	19.85%	16.67%	20.73%	20.24%	5.25%
Стойност преди обезценка	3,103	283	131	12	82	583	4,194
Провизия за обезценка	-	(57)	(26)	(2)	(17)	(118)	(220)

Изменението в начислената обезценка и отписаните търговски вземания е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
В началото на годината	220	361
Начислена обезценка	49	164
Отписана обезценка	(65)	(305)
Отписани вземания	-	-
В края на годината	204	220

Начислените разходи в отчета за всеобхватния доход включват:

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Начислена обезценка	49	164
Отписана обезценка	(65)	(305)
Отписани вземания	-	106
	(16)	(35)

24. Финансови инструменти (продължение)**Кредитен риск (продължение)***Предоставени заеми на свързани лица*

Тези финансови активи също подлежат на обезценка съобразно МСФО 9. Дружеството е извършило анализ относно ликвидността, рентабилността на бизнеса и основни финансови показатели на заемополучателя. Предоставените заеми се обслужват редовно, без просрочия и съобразно определените договорни условия. В резултат на извършения анализ, заемите са класифицирани в Степен 1 – салда, за които кредитният риск не е значимо увеличен след първоначалното признаване. Очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца (т.е. цялата кредитна загуба умножена по вероятността тя да се случи в следващите 12 месеца).

Дружеството е изчислило вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца, като идентифицираната потенциална загуба от обезценка е несъществена.

Ликвиден риск

По-долу са представени договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2023*В хиляди лева*

	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	3-5 години
Недеривативни финансови задължения						
Депозити от наематели	3,325	3,325	-	-	-	3,325
Търговски и други задължения	2,956	2,956	2,956	-	-	-
Заеми и кредити	401,035	445,758	11,940	11,940	421,878	-
	407,316	452,039	14,896	11,940	421,878	3,325

31 декември 2022*В хиляди лева*

	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	3-5 години
Недеривативни финансови задължения						
Депозити от наематели	2,965	2,965	-	-	-	2,965
Търговски и други задължения	2,132	2,132	2,132	-	-	-
Заеми и кредити	403,981	474,825	12,072	12,072	24,144	426,537
	409,078	479,922	14,204	12,072	24,144	429,502

Валутен риск

Дружеството не е пряко изложено на валутен риск, тъй като валутните операции са деноминирани само в евро, което има фиксиран курс спрямо българския лев.

24. Финансови инструменти (продължение)**Лихвен риск**

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Инструменти с променлива лихва		
Пари и парични еквиваленти	6,318	7,434
	6,318	7,434

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Инструменти с фиксирана лихва		
Предоставени заеми на свързани лица	34,681	33,180
Получени заеми от свързани лица	(401,035)	(403,981)
	(366,354)	(370,801)

Справедливи стойности**Йерархия на справедливите стойности**

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви не се отклоняват съществено от техните балансови стойности, отразени в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г, поради тяхната краткосрочност. Дългосрочните финансови пасиви са категоризирани като ниво 3.

25. Ангажименти и условни задължения

Дружеството няма поети ангажименти към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г.

Данъчните служби могат по всяко време да извършат проверка на счетоводните регистри в рамките на петте последователни години, считано от 1 януари на годината, следваща годината, през която е следвало да се плати данъчното задължение, и да наложи допълнителни данъчни задължения или глоби. Ръководството не смята че съществуват обстоятелства, които биха довели до съществени данъчни задължения от горното естество.

26. Свързани лица

НЕПИ Проджект уан ЕООД е част от групата на НЕПИ Рокасъл Плс. За свързани лица се считат дружества, принадлежащи към групата на НЕ Пропърти Б.В, както и управителите и другите членове на ръководството на НЕПИ Проджект уан ЕООД.

Сделките между Дружеството и свързаните лица се извършват в хода на обичайната дейност по договорени цени. През отчетния период сделките със свързани лица са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Покупка на услуги		
Дъщерни дружества	2,257	2,565
Други дружества под общ контрол	2,152	1,773
	4,409	4,338
Приходи от лихви		
Дъщерни дружества	1,990	2,076
	1,990	2,076
Разходи за лихви		
Компания-майка	23,929	24,249
	23,929	24,249
Приходи от услуги		
Дъщерни дружества	512	627
	512	627
Търговски вземания		
Дъщерни дружества	68	90
	68	90
Търговски задължения		
Дъщерни дружества	71	345
Други дружества под общ контрол	669	683
	740	1,028
Предоставени заеми		
Дъщерни дружества	34,681	33,180
	34,681	33,180
Получени заеми		
Компания-майка	401,035	403,981
	401,035	403,981

През 2023 г. и 2022 г. не са начислявани и плащани възнаграждения на ключов управленски персонал. Не е възможно да се направи разумна преценка за размера на възнагражденията, изплатени на основния ръководен персонал за дейността, извършена във връзка с Дружеството, тъй като има задължения и отговорности, свързани с други дружества в групата.

27. Събития след датата на отчета

Не са установени значителни събития, възникнали след датата на изготвяне на отчета за финансово състояние, които изискват допълнително оповестяване или корекция във финансовия отчет.