Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

БСПФ Супер Боровец ЕАД

31 декември 2022 г.

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	**i**
Отчет за финансовото състояние	**1**
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**2**
Отчет за промените в собствения капитал	**3**
Отчет за паричните потоци	**4**
Пояснения към финансовия отчет	**5**

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: гр. Варна, район Приморски, бул. „Княз Борис I" №111, ет.5 ОФИС №11 и ОФИС №12
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел.поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
БСПФ Супер Боровец ЕАД
Бул. Патриарх Евтимий 82, гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на БСПФ Супер Боровец ЕАД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г., 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 ЕС и българското законодателство.

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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2 Основа за изготвяне на финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството продължава да генерира загуби, като за 2022 г. отчетената загуба е в размер на 40 хил. лв. Към 31 декември 2022 г. натрупаната загуба възлиза на 704 хил. лв., а нетните активи на Дружеството са отрицателна величина в размер на 203 хил. лв. Това съотношение между нетните активи и акционерния капитал не е в съответствие с изискванията на чл. 252 от Търговския закон.
Тези обстоятелства показват наличието на съществена несигурност, която може да породи съмнение относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и/или други източници на финансиране.
Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 на 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 и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- 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 достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, 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.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

23 юни 2023 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи активи			
Пари и парични еквиваленти	5	-	4
Общо текущи активи		-	**4**
Общо активи		-	**4**
Собствен капитал			
Акционерен капитал	6.1	77	77
Други резерви	6.2	424	424
Натрупана загуба		(704)	(664)
Общо собствен капитал		**(203)**	**(163)**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	12	172	157
Нетекущи пасиви		**172**	**157**
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	7	10	6
Задължения към свързани лица	12	21	4
Текущи пасиви		**31**	**10**
Общо пасиви		**203**	**167**
Общо собствен капитал и пасиви		-	**4**

Съставил: _____
Кроу България Адвайзъри ЕООД
/Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Гюляй Рахман/

Председател на СД: _____
/Йордан Найденов/

Дата: 15.06.2023 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество
С одиторски доклад от 23.06.2023 г.
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова, регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за външни услуги	8	(14)	(10)
Разходи за персонала	11.2	(20)	(20)
Загуба от оперативна дейност		**(34)**	**(30)**
Финансови разходи	9	(7)	(6)
Финансови приходи	9	1	-
Загуба преди данъци		**(40)**	**(36)**
Разходи за данъци върху дохода	10	-	-
Загуба за годината		**(40)**	**(36)**
Общо всеобхватна загуба за годината		**(40)**	**(36)**

Съставил: _____
Кроу България Адвайзъри ЕООД
/Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Гюляй Рахман/

Председател на СД: _____
/Йордан Найденов/

Дата: 15.06.2023 г.
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество
С одиторски доклад от 23.06.2023 г.:

Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова, регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г	**77**	**424**	**(664)**	**(163)**
Загуба за годината	-	-	(40)	(40)
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**(40)**	**(40)**
Салдо към 31 декември 2022 г.	**77**	**424**	**(704)**	**(203)**

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г	**77**	**424**	**(628)**	**(127)**
Загуба за годината	-	-	(36)	(36)
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**(36)**	**(36)**
Салдо към 31 декември 2021 г.	**77**	**424**	**(664)**	**(163)**

Съставил: _____
Кроу България Адвайзъри ЕООД
/Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Гюляй Рахман/

Председател на СД: _____
/Йордан Найденов/

Дата: 15.06.2023 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество
С одиторски доклад от 23.06.2023 г.:
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова, регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(4)	(12)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(9)	(21)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(13)**	**(33)**
Финансова дейност			
Получени заеми	13	9	33
Нетен паричен поток от финансова дейност		**9**	**33**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(4)**	**-**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		4	4
Пари и парични еквиваленти в края на годината	5	**-**	**4**

Съставил: _____
Кроу България Адвайзъри ЕООД
/Гюляй Рахман/

Изпълнителен директор: _____
/Гюляй Рахман/

Председател на СД: _____
/Йордан Найденов/

Дата: 15.06.2023 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество
С одиторски доклад от 23.06.2023 г.:
Марий Апостолов, Управител

Емилия Маринова, регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „БСПФ Супер Боровец" ЕАД („Дружеството") се състои в инвестиции в недвижими имоти, финансиране на инвестиции в недвижими имоти. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, с ЕИК 175004907.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, район Триадициа, бул. Патриарх Евтимий 82.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Органът на управление на Дружеството се състои от едноличен собственик и Съвет на директорите. Към 31 декември 2022 г. Съветът на директорите на Дружеството са Гюляй Момюн Рахман, Йордан Найденов Найденов, Маргарита Иванова Николова и Деница Емилова Паскалева.

Броят на персонала към 31 декември 2022 г. е четири човека по договор за управление и контрол.

Крайният собственик е дружество „Black Sea Property" Plc, остров Ман, чиито инструменти на собствения капитал се котират на лондонска фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

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

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

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

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

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

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

През 2022 г. Дружеството продължава да отчита загуби, която за периода възлиза на 40 хил. лв., негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 13 хил. лв., както и превишение на текущите пасиви над текущите активи с 31 хил. лв. Към 31 декември 2022 г. акционерният капитал на Дружеството е отрицателна величина в размер на 203 хил. лв., което не е в съответствие с изискванията на чл. 252 от Търговския закон.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет Дружеството не притежава инвестиции. Ръководството на Дружеството има потвърждение от едноличния собственик, че Дружеството ще получи необходимата финансова подкрепа за придобиване и реализиране на бъдещи инвестиции. Едноличният собственик официално се ангажира да продължава да подкрепя финансовата и оперативна дейност на Дружеството.

Ръководството заявява, че ще продължава да извършва действия относно процеса на реализиране на инвестиционния проект, за целта за който е било създадено Дружеството. Очакванията са, че Дружеството ще започне да генерира приходи в средносрочен план и това да доведе до стабилност във финансовото му състояние. Поради това, ръководството счита, че на този етап от развитие на Дружеството, генерирането на загуби е очаквано. Въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството, както и поради продължаващата финансова подкрепа от едноличния собственик, БСПФ Супер Боровец ЕАД ще успее да реализира успешно инвестиционния си проект, да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна мащабни военни действия на територията на Украйна. Икономическите последици от тези действия са изключително всеобхватни и непредсказуеми. Цените на енергията и суровините рязко се повишиха, утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от Covid-19. Дружеството няма взаимоотношения с руски физически и юридически лица. Ръковоството счита, че настъпилата ситуация би могла да доведе до негативни ефекти върху финансовото състояние на Дружеството.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2022 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС.

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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети".

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

4.3. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

4.4. Приходи

На този етап от съществуването си, Дружеството не генерира приходи поради липса на активна дейност.

4.5. Оперативни разходи

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

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

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

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

4.7. Финансови инструменти

4.7.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.7.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

4.7.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.7.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3" обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да

получи („паричен недостиг"). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

4.7.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

4.8. Данъци върху дохода

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

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

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.12.

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

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

4.9. Пари и парични еквиваленти

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

4.10. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват допълнителни суми, капитализирани в предходни отчетни периоди от едноличния собственик на Дружеството по предоставени заеми и допълнителни парични вноски.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 0.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.13.

4.12.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани

данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г.

5. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
- български лева	-	4
Пари и парични еквиваленти	**-**	**4**

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

6. Собствен капитал

6.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 77 000 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Едноличен собственик на капитала е Black Sea Property Plc, остров Ман. През отчетения период Дружеството не придобивало или прехвърляло собствени акции.

6.2. Други резерви

Другите резерви на стойност 424 хил. лв. представляват допълнителни парични вноски едноличния собственик, предоставени в предходни години.

7. Търговски и други задължения

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	9	6
Финансови пасиви	**9**	**6**
Други задължения	1	-
Нефинансови пасиви	**1**	**-**
Текущи търговски и други задължения	**10**	**6**

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

8. Разходи за външни услуги

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Професионални услуги	(14)	(10)
Общо	**(14)**	**(10)**

9. Финансови приходи и разходи

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(7)	(5)
Загуби от преоценка на чуждестранна валута	-	(1)
Финансови разходи	**(7)**	**(6)**

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалби от преоценка на чуждестранна валута	1	-
Финансови разходи	**1**	**-**

10. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България е в размер на 10 % (2021 г. 10%). Дружеството реализира данъчна загуба за 2022 година, в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби, както следва:

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
2017	от 2018 до 2022	-	19
2018	от 2019 до 2023	23	23
2019	от 2020 до 2024	26	26
2020	от 2021 до 2025	33	33
2021	от 2022 до 2026	31	31
2022	от 2023 до 2027	20	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив върху данъчни загуби		**13**	**13**

Данъчните загуби могат да бъдат пренасяни и приспадани от бъдещи облагаеми печалби. Дружеството не може да определи надеждно размерите и периодите на реазлизиране на бъдещите облагаеми печалби, поради несигурност в икономическата среда, в която то функционира. В резултат на това, не е признат отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби за пренасяне към 31 декември 2022 г.

11. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния собственик на 100 % от капитала, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не се извършват при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

11.1 Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
- Получени заеми	9	33
- Начислени разходи за лихви	(7)	(5)

11.2 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(16)	(17)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
Общо възнаграждения	**(20)**	**(20)**

12. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Нетекущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	172	157
Общо нетекущи задължения към свързани лица	**172**	**157**
Текущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	7	-
- ключов управленски персонал	14	4
Общо текущи задължения към свързани лица	**21**	**4**
Общо задължения към свързани лица	**193**	**161**

Дружеството има сключен договор за заем с БСПФ България ЕАД на 24.01.2017 г. с 5 % годишен лихвен процент и падеж 31.12.2024 г. Задълженията на Дружеството към 31.12.2022 г. възлизат на 163 хил. в това число лихви 22 хил. (към 31.12.2021 г. възлизат на 147 хил. в това число лихви 15 хил.).

Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ на 15.06.20226 с Black Sea Properties Pls., с падеж 31.12.2024 г. През август 2021 с договор за цесия, задължението е прехвърлено към БСПФ Проджект 1 ЕАД. Задължената на Дружеството към 31.12.2022 г. възлизат на 10 хил. лв. , в т.ч лихви 1 хил. лв. (31.12.2021 г.: 10 хил. лв. , в т.ч лихви 1 хил. лв.)

През 2022 г. свързаното лице „Къмпинг Южен Бряг" ЕООД е извършило превод от името и за сметка на Дружеството към доставчик на Дружеството в размер на 7 хил. лв. Двете страни са се уговорили задължението да бъде погасено в рамките на 2023 г.

13. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Заеми от свързани лица хил. лв.
1 януари 2022 г.	**157**
Парични потоци:	
Постъпления	9
Непарични промени:	
Платени задължения от свързано лице	7
Разходи за лихви	7
Валутни преоценки	(1)
31 декември 2022 г.	**179**

	Заеми от свързани лица хил. лв.
1 януари 2021 г.	**119**
Парични потоци:	
Постъпления	33
Непарични промени:	
Разходи за лихви	5
31 декември 2021 г.	**157**

14. Условни активи и условни пасиви

Не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството през годината.

15. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**Пояснение**	**31.12.2022 хил. лв.**	**31.12.2021 хил. лв.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	5	-	4
		-	**4**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**31.12.2022 хил. лв.**	**31.12.2021 хил. лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	7	10	6
Задължения към свързани лица	12	193	157
		203	**163**

Вижте пояснение 4.7 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 16.

16. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 15. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

16.1. Анализ на пазарния риск

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

16.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в британски лири, излагат Дружеството на валутен риск.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	Излагане на дългосрочен риск Британски лири хил. лв.
31 декември 2022 г.	
Финансови пасиви	(10)
Общо излагане на риск	**(10)**
31 декември 2021 г.	
Финансови пасиви	(10)
Общо излагане на риск	**(10)**

16.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Пари и парични еквиваленти	-	4
Балансова стойност	**-**	**4**

16.3. Анализ на ликвидния риск

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

Към 31 декември 2022 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи
31 декември 2022 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**
	хил. лв.	**хил. лв.**	
Търговски и други задължения	10	-	-
Задължения към свързани лица	7	-	186
Общо	**17**	**-**	**186**

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи
31 декември 2021 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**
	хил. лв.	**хил. лв.**	
Търговски и други задължения	6	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	177
Общо	**6**	**-**	**177**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

17. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Собствен капитал	**(203)**	**(163)**
Общо задължения	203	167
- Пари и парични еквиваленти	-	(4)
Нетен дълг	**203**	**163**
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	**-**	**-**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**0%**	**0%**

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

18. Събития след края на отчетния период

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

19. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация за 2021 г.) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 22.06.2023 г.