

ХАНЗА ИМОБИЛИЕН ЕООД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

Съдържание

Доклад на независимия одитор	
Доклад за дейността	2
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 на независимия одитор

До едноличния собственик на „Ханза Имобилен“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Ханза Имобилен“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и отчета за всеобхватния 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, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „Ханза Имобилен“ ЕООД към 31 декември 2021 г. и 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 считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

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 CMCEC), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Кодекса на CMCEC.

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

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

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на годишния доклад 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, Институт 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 годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с 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 оказат 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.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.



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

Боряна Димова

Регистриран одитор, отговорен за одита

02 август 2022 г.

София, България



Джок Нюнан

Прокурист

„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството на Дружеството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз, за годината, приключваща на 31.12.2021 г. Този отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

1. Обща информация

Ханза Имоти ЕООД е регистрирано през 2005 г. като дружество с ограничена отговорност. Предметът на дейност на Дружеството е в областта на недвижимите имоти. Дружеството започва своята дейност през 2006 г., когато придобива недвижим имот в София.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район Оборище, Сердика Офиси, бул. Ситняково 48, ет.7. Регистър и регистрационен номер: 131382773.

Дружеството няма клонове.

2. Собственост и управление

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., Дружеството е с капитал в размер на 7,420,000 лева, разпределен в 74,200 дяла по 100 лева всеки.

Собственик на капитала на Ханза Имоти ЕООД е НЕПИ Проджект уан ЕООД, с ЕИК 204490849, след като то е придобило контрол върху дейността на Дружеството през 2017 г.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет, управители на Дружеството са Костин-Мариус Барбу и Богдан-Михаил Табету. Управителите управляват и представляват Дружеството само заедно.

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

Показатели	2021	2020
Приходи от наеми и услуги	3,545	3,432
Себестойност на продажбите	(2,711)	(2,920)
Брутна печалба	834	512
Печалба/(загуба) за годината	1,178	(1,971)
Общо активи	43,569	42,371
Общо пасиви	3,315	3,295

Активите на Дружеството се състоят основно от недвижим имот – земя, намираща се в централната част на София, машини, съоръжения и оборудване. Дейността на Дружеството се финансира чрез приходи от дейността и собствен капитал. Приходите на Дружеството се състоят от приходи от услуги на наемателите и собствениците на търговски център Сердика Център София и Сердика офиси, както и от отдаване под наем на тераса. Задълженията на Дружеството са само по търговски взаимоотношения.

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 на Дружеството 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 20 от финансовия отчет.

3. Дейности и перспективи

През 2006 г. Ханза Имоти ЕООД придобива недвижим имот в гр. София, с идентификатор 68134.409.210, с номер по предходен план - квартал 164, УПИ №VI - 550, район Оборище, бул. Ситняково, като част от инвестиционния проект Сердика Център София.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3. Дейности и перспективи (продължение)

Дружеството учредява безсрочно право на строеж за изграждане на мултифункционален търговски комплекс с административна сграда, подземни и надземни гаражи Сердика Център София съответно на Айнкауф-Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София за частта търговски център и на ЦЕЕ Пропърти България ЕООД за офис частта на проекта. След сделката Ханза Имотилен ООД запазва интереса си, свързан със собствеността на земята.

След завършване на строителството на търговския център през 2010 г. Дружеството е ангажирано с предоставяне на спомагателни услуги на собствениците и на наемателите.

Целите на Дружеството за 2022 г. са както следва:

- Поддържане и развитие дейността на Дружеството
- Фокусиране на усилията на мениджмънта върху удовлетворяване на очакванията на клиентите
- Създаване и поддържане на добри бизнес отношения с клиентите
- Оптимизиране на приходите

Дружеството не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

4. Събития след датата на отчета

На 24 февруари 2022 г. започна война между Русия и Украйна, две държави в непосредствена близост до региона на централна и източна Европа, последвано от много страни, които обявиха санкции срещу руската икономика. НЕПИ Роккасъл няма имоти нито в Русия, нито в Украйна и има незначителна експозиция към руски или украински наематели. Сред по-големите наематели на Групата някои също работят в Русия и/или Украйна, но не се очаква някой от тях да бъде в екзистенциална опасност. Затова сме уверени, че НЕПИ Роккасъл няма да бъде незабавно и пряко засегнат от събитията, които се развиват в момента. Като се има предвид това, тези събития биха могли да имат значителен косвен ефект върху икономиките, в които Групата оперира, което е трудно да се предвиди с някаква точност на този етап.

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

5. 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 последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2021 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 финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Костин-Мариус Барбу
Управител
18.07.2022 г.



Богдан-Михаил Табату
Управител
18.07.2022 г.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

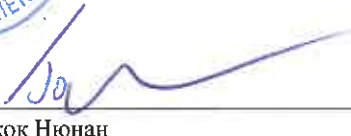
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2021	2020
Приходи от услуги	6	3,545	3,432
Себестойност на продажбите	7	(2,711)	(2,920)
Брутна печалба преди преоценка		834	512
Печалба/(загуба) от промяна в справедливата стойност на земя	13	509	(2,679)
Административни разходи	8	(25)	(19)
Други приходи	9	3	3
Други разходи	10	(6)	(6)
(Загуба)/печалба от оперативна дейност		1,315	(2,189)
Финансови разходи	11	(6)	(1)
Печалба/(загуба) преди данъци		1,309	(2,190)
Разходи за данъци	12	(131)	219
Печалба/(загуба) за годината		1,178	(1,971)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		1,178	(1,971)

Финансовите отчети на страници 4 до 26 са одобрени от управителите на 18.07.2022 г. и подписани както следва:

		
Костин-Мариус Барбу	Богдан-Михаил Табачков	София Къмършал Сентър ЕООД
Управител	Управител	Съставител
18.07.2022 г.	18.07.2022 г.	Елена Караянева
		Прокурист
		18.07.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

	
Боряна Димова	Джок Нюнан
Регистриран одитор, отговорен за одита	Прокурист
София, България	ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

02-08-2022

02-08-2022

Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 26 са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2021	2020
Активи			
Земя	13	40,898	40,389
Машини и съоръжения	13	466	502
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи		1	3
Общо нетекущи активи		41,365	40,894
Търговски и други вземания	16	1,330	342
Вземания по корпоративен данък		-	7
Други данъци за възстановяване	15	147	6
Парични средства и еквиваленти	17	727	1,122
Общо текущи активи		2,204	1,477
Общо активи		43,569	42,371
Собствен капитал			
Регистриран капитал	18	7,420	7,420
Неразпределена печалба		32,834	31,656
Общо собствен капитал		40,254	39,076
Пасиви			
Пасиви по отсрочени данъци	14	3,197	3,126
Общо нетекущи пасиви		3,197	3,126
Търговски и други задължения	19	101	169
Задължения за корпоративен данък		17	-
Общо текущи пасиви		118	169
Общо пасиви		3,315	3,295
Общо собствен капитал и пасиви		43,569	42,371

Финансовите отчети на страници 4 до 26 са одобрени от управителите на 18.07.2022 г. и подписани както следва:

Костин-Мариус Барбу	Богдан-Михаил Табачков	София Къмършъл Сентър ЕООД	
Управител	Управител	Съставител	
18.07.2022 г.	18.07.2022 г.	Деяна Караянева	Елиза Преоду
		Прокурист	Управител
		18.07.2022 г.	18.07.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Боряна Димова	Джон Николан
Регистриран одитор, отговорен за одита	Прокурист
София, България	Правно-търговско-Одит ООД
02-08-2022	02-08-2022

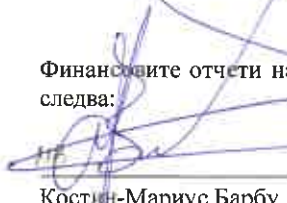
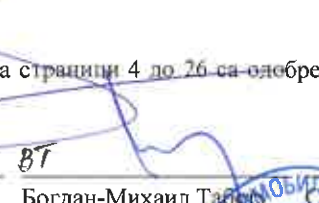
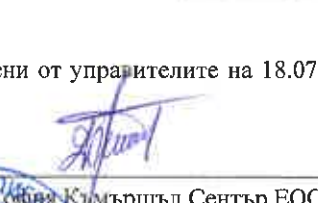
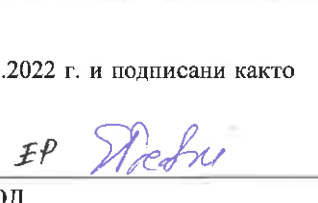
Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 26 са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

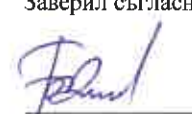
Към 31 декември

В хиляди лева	Бележка	Регистриран капитал	Неразпределена печалба	Общо
Баланс към 1 януари 2020		7,420	33,627	41,047
Всеобхватен доход за годината				
Загуба за годината		-	(1,971)	(1,971)
Общо всеобхватен доход за годината		-	(1,971)	(1,971)
Баланс на 31 декември 2020		7,420	31,656	39,076
Баланс на 1 януари 2021		7,420	31,656	39,076
Всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината		-	1,178	1,178
Общо всеобхватен доход за годината		-	1,178	1,178
Баланс на 31 декември 2021	18	7,420	32,834	40,254

Финансовите отчети на страници 4 до 26 са одобрени от управителите на 18.07.2022 г. и подписани както следва:

			
Костин-Мариус Барбу	Богдан-Михаил Табков	София Кимършъл Сентър ЕООД	
Управител	Управител	Съставител	
18.07.2022 г.	18.07.2022 г.	Деяна Карапанева	Елиза Преоду
		Прокурист	Управител
		18.07.2022 г.	18.07.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

	
Боряна Димова	Джок Нюнан
Регистриран одитор, отговорен за мита	Прокурист
София, България	ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

02-08-2022



02-08-2022

Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 26 са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

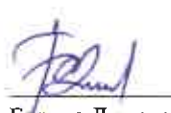
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2021	2020
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба/(загуба) за годината, след данъци		1,178	(1,971)
Разходи за данъци		131	(219)
Амортизация на имоти, машини и съоръжения		37	41
(Приходи)/разходи от обезценка/преоценка на земя	13	(509)	2,679
Увеличение/(намаление) на търговските и други вземания		(1,123)	124
Намаление на търговските и други задължения		(73)	(199)
Платен корпоративен данък		(36)	(52)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		(395)	403
Нетно намаление на парични средства и парични еквиваленти			
		(395)	403
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	17	1,122	719
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	17	727	1,122

Финансовите отчети на страници 4 до 26 са одобрени от управителите на 18.07.2022 г. и подписани както следва:

 Костин Мариус Барбу Управител 18.07.2022 г.	 Богдан-Михаил Тащев Управител 18.07.2022 г.	 Елена Караянева Съставител Прокурист 18.07.2022 г.	 Елиза Преодоу Управител 18.07.2022 г.
--	--	---	--

Заверил съгласно одиторски доклад:

 Боряна Димова Регистриран одитор, отговорен за одита София, България	 Дюк Нюнан Прокурист ПрайсютърхаусКупърс Одит ООД
---	--

02-08-2022

02-08-2022

Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 26 са неразделна част от този финансов отчет.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Статут и предмет на дейност

Ханза Имоти ЕООД (Дружеството) е дружество, регистрирано в България, с ЕИК 131382773, със седалище и адрес на управление: гр. София 1505, район Оборище, бул. Ситняково 48, Сердика офиси, ет. 3.

Собственик на капитала на Ханза Имоти ЕООД е НЕПИ Проджект уан ЕООД, с ЕИК 204490849, след като то е придобило контрол върху дейността на Дружеството през 2017 г.

Към 31 декември 2021 г. крайната компания-майка е НЕПИ Рокастъл Пلس, 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.

Основният предмет на дейност на Дружеството е основно свързан със сделки, свързани с недвижими имоти.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет, управители на Дружеството са Костин-Мариус Барбу и Богдан-Михаил Табету. Управителите управляват и представляват Дружеството само заедно.

Българското законодателство не забранява решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран годишен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

2. База за изготвяне

(а) Съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на земята отчитана 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. Този финансов отчет е изготвен в български лева (BGN), закръглени до хиляда, освен когато е посочено друго.

(в) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Бележка 4.

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 4.

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 20.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**2. База за изготвяне (продължение)****(в) Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)***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, приети от Дружеството**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**2. База за 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 2021 г. със сумата от 2,086 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1,308 хил. лв.). Дружеството реализира печалба след данъчно облагане за 2021 г. в размер на 1,178 хил. лв. (2020 г.: загуба в размер на 1,971 хил. лв.) и има собствен капитал към 31 декември 2021 г. в размер на 40,254 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 39,076 хил. лв.). Към 31 декември 2021 г. Дружеството има Парични средства и еквиваленти в размер на 727 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1,122 хил. лв.) и реализира отрицателни нетни парични потоци от оперативна дейност за 2021 г. в размер на 395 хил. лв. (2020 г.: положителни нетни парични потоци от оперативна дейност за 403 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.

Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризата и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефекта.

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(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, превалутирана по курса в края на отчетния период. Курсови разлики, възникващи от превалутирането 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3. Значими счетоводни политики

(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.

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.

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите активи по тяхната справедлива стойност, увеличена с разходите, пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансов 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.

Недеривативните финансови активи на Дружеството са вземания, пари и парични еквиваленти.

Вземания

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 вземанията се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(б) Финансови инструменти (продължение)****(i) Недеривативни финансови активи (продължение)****Пари и парични еквиваленти**

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет 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 ангажменти.

(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 метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване**(i) Признаване и оценка**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване. Цената на придобиване включва всички разходи, пряко свързани с придобиването на актива.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

След първоначално признаване земята се оценява по справедлива стойност.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите да могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Машини, съоръжения и оборудване се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите по стопански начин, от датата на която актива е завършен и е готов за употреба. Амортизацията се признава до размера на първоначалната стойност на актива минус очакваната остатъчна стойност на актива на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от машини, съоръжения и оборудване. Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно, тъй като това отразява начина, по който се очаква бъдещите икономически изгоди от актива да бъдат реализирани от Дружеството. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и предходни отчетни периоди са както следва:

- Съоръжения и оборудване - полезен живот от 10 до 25 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка дата на изготвяне на финансов отчет.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(г) 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 20, 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.

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 дена 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.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(д) 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.

(е) Приходи

Приходите включват приходи услуги извършени на наематели и собственици на търговския център и офис сградата и наеми.

Приходи от наеми

Приходите от наем се признават на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от услуги предоставени на наемателите на търговския център и офис сградата 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 разграничени 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) 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(з) 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, незасягаща 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 степента, 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.

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 във 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 котирувани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**4. Определяне на справедливите стойности (продължение)**

- 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

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 земя, 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**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 експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. 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 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 създало процедури да поддържа кредитния риск в рамките на приемливи граници. Една от ключовите мерки е внимателният подбор на клиентите и анализ на тяхната платежоспособност. Ръководството прави периодичен преглед на неиздължените суми на клиентите.

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 управлява ликвидния риск чрез регулярни прогнози и преглед на паричните средства, необходими за посрещане на очакваните плащания. Нуждите от ликвидност се идентифицират преварително, за да се осигури достатъчно финансиране, когато задълженията станат изискуеми.

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.

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 не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени от външна страна.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

6. Приходи от услуги

В хиляди лева

2021 2020

Приходи от услуги на наемателите и собствениците на
търговския център и офис сградата

3,545 3,431

Приходи от наем

- 1

3,545 3,432

7. Себестойност на продажбите

В хиляди лева

2021 2020

Разходи във връзка с предоставените услуги на наемателите и
собствениците на търговския център и офис сградата

2,674 2,879

Разходи за амортизация (Бележка 13)

37 41

2,711 2,920

8. Административни разходи

В хиляди лева

2021 2020

Разходи за одит и данъчно-правни услуги

18 15

Разходи за финансово и счетоводно обслужване

4 4

Разходи за нотариални и други такси

3 -

25 19

9. Други приходи

В хиляди лева

2021 2020

Други приходи

3 3

3 3

10. Други разходи

В хиляди лева

2021 2020

Разходи за обезценка и за отписване на търговски вземания

6 6

6 6

11. Финансови разходи

В хиляди лева

2021 2020

Други финансови разходи

6 1

6 1

12. Разходи за данъци

В хиляди лева

2021 2020

Текущ данък

60 48

Отсрочен данък (Бележка 14)

71 (267)

131 (219)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

12. Разходи за данъци (продължение)

В хиляди лева

	2021	2020
Печалба/(загуба) преди данъци	1,309	(2,190)
Данък по приложимата данъчна ставка от 10% (2020 г. 10%)	131	(219)
Разход за данък	131	(219)

13. Имоти, машини и съоръжения (ИМС)

В хиляди лева

	Земя	Съоръжения	Разходи за придобиване на ИМС	Общо
Отчетна стойност				
Баланс 1 януари 2020	43,068	1,022	3	44,093
Загуба от промяна в справедливата стойност	(2,679)	-	-	(2,679)
Отписани	-	(1)	-	(1)
Баланс към 31 декември 2020	40,389	1,021	3	41,413
Баланс 1 януари 2021	40,389	1,021	3	41,413
Печалба от промяна в справедливата стойност	509	-	-	509
Отписани	-	(1)	-	(1)
Баланс към 31 декември 2021	40,898	1,020	3	41,921
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс 1 януари 2020	-	(478)	-	(478)
Амортизация за годината	-	(41)	-	(41)
Баланс към 31 декември 2020	-	(519)	-	(519)
Баланс 1 януари 2021	-	(519)	-	(519)
Амортизация за годината	-	(37)	-	(37)
Баланс към 31 декември 2021	-	(556)	-	(556)
Балансова стойност				
1 януари 2020	43,068	544	3	43,615
31 декември 2020	40,389	502	3	40,894
31 декември 2021	40,898	464	3	41,365

Ханза Имотбилиен ООД е собственик на недвижим имот с идентификатор 68134.409.210, с номер по предходен план - квартал 164 плана на град София, УПИ №VI - 550, район Оборище, бул. Ситняково. Имотът е придобит през 2006 г.

За реализиране на инвестиционния проект Сердика Център София, Дружеството работи съвместно със своите партньори - ЦЕЕ Пропърти България ЕООД и НЕПИ Проджект Уан ЕООД. Целта на проекта Сердика е реализиране на дългосрочен приход от висококачествен инвестиционен имот, разположен в централната част на града. Проектът се състои от изграждане и отдаване под наем на мултифункционален търговски комплекс с административна сграда, подземни и надземни гаражи и трафопост върху земята на Ханза Имотбилиен ООД, където ЦЕЕ Пропърти България ЕООД е собственик на офис частта от проекта, а НЕПИ Проджект Уан ЕООД е собственик на търговския център.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**13. Имоти, машини и съоръжения (продължение)**

През 2007 г. Ханза Имотилиен ООД учредява безсрочно право на строеж за мултифункционален търговски комплекс и административна сграда върху собствения си имот съответно на НЕПИ Проджект Уан ЕООД и ЦЕЕ Пропърти България ЕООД.

Инвестиционният проект е структуриран по описания начин с цел да се оптимизира ефективността и ефикасността на дейността. Инвестиционните дружества са собственост на собствениците на Ханза Имотилиен ООД. Тъй като земята, притежавана от Ханза Имотилиен ООД, се смята за неразделна част от развитието и реализация на съвместния проект, ръководството смята, че възстановимата стойност на земята е приблизително равна на нейната балансова стойност. Имотите, машините и съоръженията се състоят от гореописания имот, и технически системи.

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. земята, заедно с търговския център и офисите 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.

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

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	Интервал	
			2021	2020
Търговски имоти	ДПП (виж по-долу)	Среден месечен наем на кв.м. за търговски център (евро)	19.85	19.60
		Среден месечен наем на кв.м. за офис сграда (евро)	11.88	12.32
		Дисконтов фактор	8.5-8.95%	8.5-8.95%
		Процентът на капитализация при освобождаване в края на периода	7.75-7.9%	7.75-7.9%

Въз основа на направена преценка от страна на оценителя, справедливата стойност на земята е определена като 10% от общата стойност на търговския център и офис сградата. 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 земята би се намалила с 1,142 хил. лв. (2020: 1,115 хил. лв.);
- При намаление с 25 базисни пункта на доходността от горепосочената, справедливата стойност на земята би се увеличила с 1,210 хил. лв. (2020: 1,180 хил. лв.).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

13. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

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 незастост, 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 заостост е по- висок (по- нисък);
- периодите без наеми са по- къси (по- продължителни); или
- дисконтовият процент, коригиран с риска е по- нисък (по- висок).

14. Отсрочени данъчни активи

В хиляди лева	Активи		Пасиви		Нето	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Обезценка и отписване на търговски вземания	1	-	(22)	-	(21)	-
Съоръжения	5	5	-	-	5	5
Преценка на земя	-	-	(3,181)	(3,131)	(3,181)	(3,131)
Данъчни активи/(пасиви)	6	5	(3,203)	(3,131)	(3,197)	(3,126)

Изменението в отсрочените данъци е както следва:

В хиляди лева	1 януари 2020	Признати в печалби и загуби	31 декември 2020	Признати в печалби и загуби	31 декември 2021
Обезценка и отписване на търговски вземания	1	(1)	-	(21)	(21)
Съоръжения	5	-	5	-	5
Преценка на земя	(3,399)	268	(3,131)	(50)	(3,181)
	(3,393)	267	(3,126)	(71)	(3,197)

15. Други данъци за възстановяване

Други данъци за възстановяване представляват вземания от държавния бюджет в размер на 147 хил. лв. към 31.12.2021 г. (31.12.2020 г.: 6 хил. лв.)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

16. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	2021	2020
Търговски вземания от свързани лица (Бележка 21)	232	109
Търговски вземания от предоставени услуги на трети лица	130	199
Доставчици по аванси	940	-
Обезценени вземания за изразходена електроенергия (Бележка 20)	(15)	(9)
Други вземания	43	43
	1,330	342

Търговските и други вземания, както и другите вземания от свързани лица са признати в съответствие с най-добрите приблизителни преценки, базирани на последната надеждна и налична информация.

Другите краткосрочни вземания на стойност 43 хил. лв. (2020 г: 43 хил. лв.) включват суми, платени като депозити и гаранции.

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. търговските и други вземания са деноминирани в лева.

17. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева

	2021	2020
Парични средства по банкови сметки	727	1,122
	727	1,122

Към 31 декември 2021 г. паричните средства и еквиваленти са деноминирани в следните валути:

В хиляди лева	2021	2020
Български лев	716	1,111
Евро	11	11
	727	1,122

18. Регистриран капитал

	Бр. дялове	Хил. лева
31 декември 2020	74,200	7,420
31 декември 2021	74,200	7,420

Към 31 декември 2021 г. капиталът на Дружеството се състои от 74 200 дяла (2020 г.: 74,200 дяла), всеки на стойност 100 лева и е напълно внесен. Собствениците на дялове имат право на дивиденди и на един глас за всеки притежаван дял при общи събрания на Дружеството.

19. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	2021	2020
Задължения към доставчици	80	145
Търговски задължения към свързани лица (Бележка 21)	12	4
Други задължения	9	20
	101	169

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск, свързан с търговски и други задължения, е оповестена в Бележка 20.

Търговските и други задължения са деноминирани в лева.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

20. Финансови инструменти

Кредитен риск

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

В хиляди лева	2021	2020
Търговски вземания	1,302	308
Парични средства и еквиваленти	727	1,122
	2,029	1,430

Дружеството има политика да работи с клиенти, които са утвърдени и са 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. Паричните трансакции се извършват с финансови институции с висок кредитен рейтинг, като всички средства са концентрирани в една банка.

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
- парични средства и еквиваленти

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.

Търговски вземания от свързани и трети лица

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 60 дни; (2) от 60 до 360 дни; (3) над 360 дни. За да се определи процента на неизпълнение за даден интервал на застаряване, балансът на отписаните вземания се сравнява със салдото на непогасените вземания.

Общетието 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.

Вземанията от свързани лица са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. На база на тази информация, ръководството не е начислило обезценка на вземанията от свързани лица към 31 декември 2021 г. и 2020 г. Вземанията от свързани лица към 31 декември 2021 г. са изцяло погасени към датата на одобрение на настоящия отчет.

31 декември 2021	Текущи	До 60 дни	От 60 до 360 дни	Над 360 дни	Общо
% очаквана загуба	0%	0%	100%	100%	-
Стойност преди обезценка	1,287	-	-	15	1,302
Провизия за обезценка	-	-	-	(15)	(15)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

20. Финансови инструменти (продължение)

Кредитен риск (продължение)

31 декември 2020	Текущи	До 60 дни	От 60 до 360 дни	Над 360 дни	Общо
% очаквана загуба	0%	0%	100%	100%	-
Стойност преди обезценка	299	-	-	9	308
Провизия за обезценка	-	-	-	(9)	(9)

Движението в корективната сметка за обезценка за вземания през годината е както следва:

В хиляди лева	2021	2020
Баланс към 1 януари	9	2
Начислена обезценка	6	7
Сторнирана обезценка	-	-
Баланс към 31 декември	15	9

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.

Ликвиден риск

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

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорени парични потоци	До 6 месеца
31 декември 2021			
Търговски и други задължения	101	(101)	(101)
	101	(101)	(101)
31 декември 2020			
Търговски и други задължения	169	(169)	(169)
	169	(169)	(169)

Не се очаква паричните потоци, включени в падежния анализ, да могат да възникнат значително по-рано или на значително различни суми.

Експозиция към валутен риск

Дружеството не е пряко изложено на съществен валутен риск.

Лихвен риск

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

В хиляди лева	2021	2020
Инструменти с променлива лихва		
Парични средства и еквиваленти	727	1,122
	727	1,122

При промяна на лихвените нива с 10 базисни пункта, това би увеличило/(намалило) приходите от лихви с 1 хил. лв. (2020: 1 хил. лв.).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

20. Финансови инструменти (продължение)

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 2021 г. и към 31 декември 2020 г. Дългосрочните финансови пасиви са категоризирани като ниво 3.

21. Свързани лица

Към 31 декември 2021 г. крайната компания майка е НЕПИ Рокасъл Плс.

За свързани лица се считат НЕПИ Рокасъл Плс, нейните дъщерни и асоциирани предприятия, както и управителите и другите членове на ръководството на Ханза Имоти ЕООД.

Дружеството е извършвало сделки със следните свързани лица: ЦЕЕ Пропърти ЕООД, НЕПИ Продажби Уан ЕООД, София Къмпърсъл Център ЕООД.

Сделки със свързани лица

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Продажби на услуги		
Други свързани лица под общ контрол от групата Непи Рокасъл Плс	2,111	1,944
	2,111	1,944
Търговски вземания		
Други свързани лица под общ контрол	232	109
	232	109
Покупка на услуги		
Други свързани лица под общ контрол от групата Непи Рокасъл Плс	8	4
	8	4
Търговски задължения		
Други свързани лица под общ контрол	12	4
	12	4

През 2021 г. и 2020 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.

22. Ангажименти и условни задължения

Дружеството няма поети ангажименти към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

23. Събития след датата на отчета

На 24 февруари 2022 г. започна война между Русия и Украйна, две държави в непосредствена близост до региона на централна и източна Европа, последвано от много страни, които обявиха санкции срещу руската икономика. НЕПИ Роккасъл няма имоти нито в Русия, нито в Украйна и има незначителна експозиция към руски или украински наематели. Сред по-големите наематели на Групата някои също работят в Русия и/или Украйна, но не се очаква някой от тях да бъде в екзистенциална опасност. Затова сме уверени, че НЕПИ Роккасъл няма да бъде незабавно и пряко засегнат от събитията, които се развиват в момента. Като се има предвид това, тези събития биха могли да имат значителен косвен ефект върху икономиките, в които Групата оперира, което е трудно да се предвиди с някаква точност на този етап.

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