

1. Обща информация

ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС ЕАД („Дружеството“) с ЕИК 175434111 е еднолично акционерно дружество и е учредено на 18 декември 2007 г. като еднолично акционерно дружество с търговско име И Еф Джи Секюритис България ЕАД. Дружеството е със седалище в България София 1766, ул. Околовръстен път 260. Основният предмет на дейност на Дружеството е осъществяване на инвестиционни услуги и дейности.

На 4 февруари 2011 г. едноличният собственик взема Решение за промяна на наименованието и предмета на дейност на Дружеството. Едноличният собственик на капитала решава наименованието да бъде променено от И Еф Джи Секюритис България ЕАД на ИМО 03 ЕАД, а обхватът на предмета на дейност да бъде сменен на дейности, свързани с недвижими имоти като покупка, строителство и изграждане на недвижими имоти с цел увеличаване стойността на капитала или отдаване под наем.

На 2 март 2021 г. Юробанк С. А. придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от нейното изцяло притежавано дружество НЕУ 03 Пропърти Холдингс Лимитед. На 16 април 2021 г. новият акционер на капитала, Юробанк С. А. подписва решение за увеличаване на капитала на Дружеството с 30 902 хил. лева чрез издаване на 25 000 обикновени, регистрирани, физически, с права на глас нови акции с номинална стойност в левове 1 за акция и емисионна стойност от 1,236.08456 български лева за акция.

На 15 февруари 2022 г. Ню Кепитъл Мениджмънт ЕАД придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от Юробанк С. А. Новият едноличен собственик на капитала взе решение наименованието на дружеството да бъде променено от ИМО 03 ЕАД на ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС ЕАД. Считано от 15.02.2022 година Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Йосиф Стоянов“ № 15, ет. 3, ап. 3.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводна политика

Основните счетоводни принципи, залегнали при изготвянето на финансовите отчети са представени както следва:

2.1 База за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС) и онези разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приети и действащи или приети и приложени по-рано към датата на изготвяне на тези финансови отчети.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на историческата цена, изменена от:

- инвестиционни имоти - отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба

Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на оценки и преценки, описани в приложение 3. Критични счетоводни оценки и решения при прилагането на счетоводната политика, които засягат отчетените стойности на активите и пасивите и оповестяването на условните пасиви към датата на финансовите отчети, както и отчетените суми на приходите и разходите през отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-доброто познаване на ръководството за текущи събития и действия, действителните резултати в крайна сметка може да се различават от тези оценки.

Значителните оценки, съдебни решения и предположения на Ръководството са същите като тези, които се прилагат във финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Към 31.12.2021 ВАРНА ВЮ РЕЗДЪНС ЕАД има положителен собствен капитал в размер на 11, 377 хиляди лева (2020: отрицателен собствен капитал в размер на 20,628 хиляди лева). В допълнение текущите му активи надвишават текущите задължения с 18 хил. лева.

На 2 март 2021 г. Юробанк С. А. придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от нейното изцяло притежавано дружество НЕУ 03 Пропърти Холдингс Лимитед. На 16 април 2021 г. новият акционер на капитала, Юробанк С. А. подписва решение за увеличаване на капитала на Дружеството с 30 902 хил. лева чрез издаване на 25 000 обикновени, регистрирани, физически, с права на глас нови акции с номинална стойност в левове 1 за акция и емисионна стойност от 1,236.08456 български лева за акция. Премията за акции от емисията в размер на 30 877 хил. лева се превърля в Други резерви.

През април 2021 г. заемът на Юробанк Прайвът Банк Люксембург е изцяло изплатен.

През 2022 година и Основната цел пред Дружеството за 2022 и следващите две години е извършване на довършителни строителни работи на притежавания инвестиционен имот. Дружеството планира

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовите отчети (продължение)

завършените жилищни сгради, търговски и офис площи да бъдат продадени на крайни клиенти физически и юридически лица, както и реализиране на положителни фанансови резултати от дейността.

Въз основа на горепосоченото ръководство стигна до заключението, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът на действащо предприятие е уместно използван.

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения

Следните нови стандарти, изменения на стандартите и концептуалната рамка, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени от Европейския съюз (ЕС), се прилагат от 1 януари 2021 г.:

Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021, приети от ЕС.

Измененията доведоха до отлагане на датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, т.е. за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2023 г. и промяна във фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори от прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, така че дружествата да бъдат задължени да прилагат МСФО 9 за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2023 г.

Приемането на измененията не оказват влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 4, МСФО 7 и МСФО 16 Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС

Измененията включват елементи, които засягат финансовото отчитане след реформата на референтния лихвен процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвени проценти. Публикуваните изменения разглеждат въпроси, които могат да засегнат финансовото отчитане, когато съществуващия референтен лихвен процент действително бъде заменен.

Приемането на реформата не оказва влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСФО 16 Лизинг: Намаления на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

Изменението от май 2020 г., което предоставяше на лизингополучателите освобождаване от необходимостта да третират свързаната с Covid-19 отстъпка в наема като модификация на лизинговия договор, вече ще може да се прилага до 30 юни 2022 г. Измененията в свързаните с Covid-19 намаления на наемите след 30 юни 2021 г. имат за цел:

- да позволят на лизингополучателите да прилагат практически целесъобразната мярка за намаленията в наемите, свързани с Covid-19 и по-специално плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г.
- да изисква от лизингополучателите, прилагащ изменението да го направят за годишни финансови периоди започващи на или след 1 април 2021 г.
- лизингополучателите, прилагащи изменението, да го направят ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението
- да посочат, че през отчетния период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението, от тях не се изисква да оповестяват информацията, изисквана от параграф 28(е) от МСС 8.

Приемането на изменението не оказва влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Редица нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти са в сила след 2021 г., тъй като все още не са одобрени от Европейския съюз или не са били приложени още на ранен етап от Дружеството. Тези, които могат да бъдат от значение за Дружеството, са посочени по-долу:

МСС 1, Изменения, Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (в сила от 1 януари 2023 г., все още непотвърдена от ЕС)

Измененията засягат само представянето на задълженията в отчета за финансовото състояние и дават разяснения относно определянето на правото да се отложи уреждането на задължение, като същевременно ясно се посочва, че класификацията на задълженията като текущи или нетекущи следва да се основава на права, които съществуват към края на отчетния период. Освен това се пояснява, че оценката за класифицирането на задълженията, направена в края на отчетния период, не се влияе от очакванията за това дали предприятието ще упражни правото си да отложи уреждането на задължение. Освен това Съветът по реструктуриране поясни, че когато класифицира задълженията като текущи или нетекущи, предприятието може да игнорира само онези опции за преобразуване, които се признават като собствен капитал. Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 17, Застрахователни договори (в сила от 1 януари 2023 г., все още неприет от ЕС)

МСФО 17, който заменя МСФО 4 "Застрахователни договори" предоставя всеобхватен и последователен модел на отчитане на застрахователните договори. Той се прилага за издадените застрахователни договори, всички презастрахователни договори и за инвестиционните договори с дискреционни характеристики, при условие че предприятието също издава застрахователни договори. Договорите за финансови гаранции могат да бъдат в обхвата на МСФО 17, ако преди това предприятието е твърдяло, че ги е разглеждало като застрахователни договори.

Съгласно МСФО 17 общ модел групи застрахователни договори, които се управляват заедно и са подложени на сходни рискове, се измерват въз основа на градивните елементи на дисконтираните, с вероятност претеглени оценки на бъдещите парични потоци, корекция на риска и договорен марж на обслужване (ОМБ), представляващи неизгодната печалба на договорите. Съгласно модела прогнозите се правят повторно за всеки отчетен период. Може да се използва опростен подход на измерване, ако се очаква, че това е разумно приближение на общия модел или ако договорите са с кратка продължителност.

Приходите се разпределят за периоди, пропорционално на стойността на очакваното покритие и другите услуги, които застрахователят предоставя през периода, вземанията се представят при възникване и всички инвестиционни компоненти, т.е. изплатени на притежателите на полици, дори ако не настъпи застрахователното събитие, не са включени в приходите и изходите. Резултатите от застрахователните услуги се представят отделно от приходите или разходите за финансиране на застрахователните дружества.

През юни 2020 г. СМСС е издал изменения на МСФО 17, за да подпомогне предприятията при прилагането му. Измененията включват отлагането на датата на влизане в сила, така че предприятията да бъдат задължени да прилагат МСФО 17 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

МСФО 17 не е от значение за дейността на Дружеството.

Годишно подобрене на МСФО за периода 2018—2020 г.: МСФО1, МСФО9 и МСФО 16 (в сила от 1 януари 2022 г., все още не е одобрен от ЕС)

Подобренията въвеждат промени в няколко стандарта. Измененията, които са от значение за дейността на банката, са изложени по-долу:

Измененията на МСФО 1 "*Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане*" предвижда допълнително освобождаване на дъщерно предприятие, което става прилагащо за първи път предприятие по-късно от предприятието майка по отношение на отчитането на кумулативните разлики от призакупите. В резултат на изменението се дава възможност на предприятията, които са оценили активите и пасивите си по балансови стойности, записани в счетоводството на компаниите майки, също да оценяват всички кумулативни разлики от преминаването, като използват сумите, отчетени от предприятието майка. Това изменение ще се прилага също така за асоциирани и съвместни предприятия, които са взели същото освобождаване по МСФО 1.

Изменението на МСФО 9 "*Финансови инструменти*" изяснява таксите, които следва да бъдат включени в теста за отписване на финансови пасиви от 10 %, таксите, които трябва да бъдат включени в оценката, са само

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

тези, които се плащат или получават между заемателя (предприятието) и заемотателя, включително таксите, платени или получени от кредитополучателя или от негово име. Изменението се прилага за бъдещи промени и обмен, които настъпват на или след датата, на която предприятието първо прилага изменението.

Изменението на МСФО 16 "Лизинг" премахва илюстрацията на възстановяването на подобренията на договор за лизинг, за да се избегне евентуално объркване относно третирането на стимулите за лизинг.

Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 4, Изменение, отлагане на МСФО 9 (в сила от 1 януари 2023 г.)

През юни 2020 г. СМСС е издала удължаване на срока на временно освобождаване от прилагане на МСФО 9 (Изменения към МСФО 4), което удължава срока на временния срок на освобождаване от прилагането на МСФО 9 в МСФО 4, за да включи годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., с цел да се приведат в действие датите на МСФО 9 "Финансови инструменти" с МСФО 17 "Застрахователни договори".

Изменението не е от значение за дейността на Дружеството.

МСС 37, Изменение, Обременителни договори – Разходи за изпълнение на договор (в сила от 1 януари 2022 г., все още не е одобрен от ЕС)

Изменението на МСС 37 "Провизии, условни пасиви и условни активи" уточнява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителните разходи, така и разпределението на други разходи, пряко свързани с изпълнението на договорите" дейности. Общите и административните разходи не са пряко свързани с договор и са изключени, освен ако не са изрично за сметка на контрагента по договора.

Приемането на изменението не се очаква да се отрази на финансовите отчети на Дружеството.

Измененията на МСФО 3 "Бизнес комбинации" актуализираха позоваването на настоящата версия на концептуалната рамка, като същевременно добавиха изискване за задълженията в обхвата на МСС 37 "Провизии, условни задължения и условни активи" придобиващият прилага IAS 37, за да определи дали към датата на придобиване има съществуващо задължение в резултат на минали събития.

За такса, която попада в обхвата на IFRIC 21 Налози, придобиващият прилага КРМСФО 21, за да определи дали задължилото събитие, което поражда задължение за плащане на таксата, е настъпило към датата на придобиване.

Освен това издадените изменения са добавили нов параграф към МСФО 3, за да се поясни, че условните активи не отговарят на условията за признаване в бизнес комбинация към датата на придобиване.

Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 8, Изменения, Определение на счетоводните приблизителни оценки (в сила от 1 януари 2023 г., все още неприети от ЕС)

Измененията в МСС 8 "Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки" са въвели определението за счетоводни разчети и включват други изменения на МСС 8, които са предназначени да подслужват предприятията да разграничат промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводната политика.

Измененията изясняват а) как се отнасят счетоводните политики и счетоводните приблизителни оценки, като i) обясняват, че при прилагането на счетоводната политика се използват счетоводните политики, и ii) прави определението на счетоводните политики по-ясно и по-кратко, б) че изборът на метод за оценка или метод за остойностяване, използван, когато дадена позиция във финансовите отчети не може да бъде оценена с точност, представлява приблизителна оценка на счетоводната политика и в) че при прилагането на IAS 2 "Материални запаси" изборът на първоначалната, първата формула на разходите (FIFO) или формулата на претеглената средна себестойност за взаимозаменяемите запаси представлява подбор на счетоводна политика. Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО изявление за практическо приложение 2: Оповестяване на счетоводната политика (в сила от 1 януари 2023 г., все още непубликувано от ЕС)

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Съвета по МСС издаде изменения на МСС 1 *"Представяне на финансови отчети"* с цел да се изисква предприятията да оповестяват своите съществени счетоводни политики, а не значимите счетоводни политики.

Според IASB информацията за счетоводната политика е съществена, ако когато се разглежда заедно с друга информация, включена във финансовите отчети на предприятието, може разумно да се очаква да повлияе на решенията, които основните потребители на финансови отчети с общо предназначение правят на базата на тези финансови отчети.

Освен това с измененията се уточнява как предприятието може да определи съществена счетоводна информация, като същевременно дават примери за това кога е вероятно информацията за счетоводната политика да бъде съществена. Изменението на IAS 1 също така изяснява, че несъществената счетоводна политика не е необходимо да се оповестява. Ако обаче бъде оповестена, тя не трябва да закрива съществената счетоводна политика. В подкрепа на това изменение Съветът за реструктуриране разработи също така насоки и примери за обяснение и демонстриране на прилагането на "четириетапния процес на същественост", описан в МСФО Практиката 2, правейки съществените оценки в оповестяванията на счетоводната политика, с цел да се подкрепят измененията на МСС 1.

Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики

2.2.1 Валутни операции

(а) Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута и валутата на представяне е „български лев“ (лв.) Финансовите отчети са изготвени в лева. Финансовите отчети са изготвени в хиляди лева.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за всеобхватния доход.

2.2.2 Инвестиционни имоти

През четвъртото тримесечие на 2019 г., Дружеството избра да промени своята счетоводна политика по отношение на оценяването на инвестиционните имоти от модела на разходите към модела на справедливата стойност, съгласно МСС 40 *"Инвестиционни имоти"*.

Имотите, които се държат с цел доходност от наем и/или увеличение на стойността на капитала, които не се използват от Дружеството, се класифицират като инвестиционни имоти. Първоначално инвестиционният имот се отчита по цена на придобиване, включително разходите по придобиването му. Съгласно модела на справедливата стойност на МСС 40 *"Инвестиционни имоти"* след първоначалното признаване инвестиционния имот се отчита по справедлива стойност, определена от независими сертифицирани оценители, като всяка промяна в тази стойност се признава в отчета за всеобхватния доход. Инвестиционен имот в строеж се оценява по справедлива стойност, само ако може да бъде оценен надеждно.

Последващите разходи се капитализират към стойността на инвестиционния имот, само ако се очакват бъдещи икономически ползи от актива за Дружеството и ако разходите могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонт и поддръжка се отчитат в отчета за всеобхватния доход през финансовата година, когато са възникнали.

Инвестиционният имот се отписва при продажба или когато трайно се изтегля от употреба и не се очакват бъдещи икономически ползи от неговото освобождаване. Всяка възникнала печалба или загуба (изчислена като разликата между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива) се признава в отчета за всеобхватния доход.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

Ако инвестиционният имот започне да се използва от Дружеството, той се прекласифицира като имоти, машини и съоръжения и справедливата му стойност към датата на неговото прекласифициране става неговата предполагаема стойност. Ако имот използван от Дружеството стане инвестиционен имот, тъй като използването му се е променило, всяко произтичащо намаление между балансовата стойност и справедливата стойност на тази позиция към датата на прехвърлянето се признава в печалбата или загубата, докато всяко произтичащо увеличение, до степента в която увеличението възстановява предишната загуба от обезценка на този имот, се признава в печалбата или загубата, а останалата част от увеличението се признава в друг всеобхватен доход и увеличава съответния резерв в собствения капитал.

Прекласификации между собствени и инвестиционни имоти могат да възникнат, когато има промяна в използването на такива имоти.

Допълнителна информация относно справедливата оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е включена в приложение 9.

2.2.3 Финансови инструменти

Към 31.12.2021 и 31.12.2020 финансовите инструменти на Дружеството са пари и парични еквиваленти, получени заеми и търговски и други задължения.

(i) Финансови активи

Признаване и първоначално оценяване

Търговските вземания се признават първоначално при тяхното възникване. Всички останали финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента.

Паричните средства и парични еквиваленти се отчитат по амортизируема стойност. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко с изключение на блокирани средства.

Финансов актив (освен ако е търговско вземане без значителен финансов компонент) или финансов пасив се оценява първоначално по справедлива стойност плюс разходите по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговско вземане без значителен финансов компонент се оценява първоначално по цена на сделката.

Класификация и оценяване

Финансовите активи в Дружеството се класифицират като се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност се намалява със загубите от обезценка, които се признават в печалбата или загубата. Всеки приход или разход при отписване се признава в печалбата или загубата.

Отписване

Дружеството отписва финансов актив, когато изтече срокът на договорните права върху паричните потоци от финансовия актив или когато прехвърли правата за получаване на договорните парични потоци по сделка, в която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовите активи се прехвърлят, или когато Дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не запазва контрол върху финансовите активи.

Обезценка

Обезщетенията за загуби за търговски и други вземания се оценяват по стойност, равна на Очакваните кредитни загуби за жизнения цикъл.

Когато определя дали кредитният риск на финансовите активи се е повишил значително от първоначалното признаване и при оценяване на Очакваните кредитни загуби, Дружеството взема предвид разумна и обоснована информация, която е приложима и достъпна без ненужни разходи или усилия. Това включва както количествена и качествена информация и анализ, базиран на историческия опит на Дружеството, така и информирана кредитна оценка, включително информация за бъдеще.

Дружеството приема, че кредитният риск, свързан с даден финансов актив, се е повишил значително, ако е просрочен с повече от 30 дни.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

2.2.3 Финансови инструменти (продължение)

Дружеството счита, че по даден финансов актив е налице неизпълнение, когато:

- кредитополучателят няма вероятност да изплати своите кредитни задължения на Дружеството изцяло, без Дружеството да прибегне към действия като реализиране на обезпечение (ако има такова); или
- финансовият актив е просрочен за повече от 90 дни.

Прекласификация

Дружеството прекласифицира даден финансов актив, само когато промени своя бизнес модел за управление на финансовите активи. По принцип, промяна в бизнес модела се очаква рядко и настъпва когато Дружеството започне или прекрати изпълнението на дейност, която е значима за неговата работа. Прекласификацията се прилага с бъдеща дата от датата на прекласификация, ето защо признатите преди това печалби, загуби (включително загуби от обезценка) не се преименуват.

(ii) Финансови пасиви

Финансовите пасиви се класифицират като оценени по амортизирана стойност или по справедлива стойност през печалбата или загубата. Даден финансов пасив се класифицира по справедлива стойност през печалбата или загубата, ако е класифициран като държан за търгуване или ако е определен като такъв при първоначално признаване. Финансовите пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата се оценяват по справедлива стойност, а нетните приходи и разходи, включително всякакви лихвени разходи, се признават през печалбата или загубата. Други финансови пасиви се оценяват в последствие по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Лихвените разходи и положителните и отрицателните разлики от промени във валутните курсове с признават в печалбата или загубата. Всеки приход или разход при отписване също се признава в печалбата или загубата.

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в печалба или загуба през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва, освен ако не се капитализират, съгласно МСС23.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

(iii) Насрещно прихващане на финансовите инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се нетират, а нетната стойност се представя в отчета за финансовото състояние, само и единствено когато Дружеството понастоящем има законно приложимо право да нетира сумите и възнамерява или да ги изплати на нетна база или едновременно да реализира актива и изплати пасива.

2.2.4 Финансови разходи

Разходите за лихви се признават като „финансови разходи“ в отчета за всеобхватния доход чрез метода на ефективния лихвен процент, с изключение на тези, свързани със заемни средства, които се капитализират към стойността на актива.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисляване на амортизируемата стойност на финансов актив или пасив и за разпределяне на лихвения доход или разход за съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, с който се дисконтират бъдещите парични плащания или вземания през очаквания живот на финансовия инструмент или за по-кратък период до нетната остатъчна стойност на финансовия актив или пасив.

При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството изчислява паричните потоци, отчитайки договорните условия на финансовите инструменти (например, опции за аванс), но не отчита бъдещи загуби.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.3 Основни счетоводни политики (продължение)

Изчисляването включва всички такси платени или получени от страни по договора, които представляват неделима част от ефективния лихвен процент, разходите по извършването на транзакцията и всички останали допълнителни възнаграждения или отстъпки.

2.2.5 Данъчно облагане

Данъчното облагане, отразено във финансовия отчет, е в съответствие с действащото българско законодателство.

Разходът за данък върху печалбата включва сумата на текущ и отсрочен данък. Той се признава в отчета за доходите, освен в случаите, когато се отнася до бизнес комбинация, или позиции, признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък за отчетния период се изчислява на база облагаемата печалба за годината въз основа на данъчните ставки, валидни към датата на отчета. Дължимият данък върху печалбата, изчислен на база на прилагания данъчен закон, се признава като разход в периода, в който печалбата е възникнала.

Дружеството компенсира текущите данъчни активи и текущи данъчни задължения само ако има законно право да прихваща признатите суми или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Като цяло отсроченият данък се изчислява по балансовия метод на база временните разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност в годишния финансов отчет. Отсроченият данък се изчислява на базата на данъчните ставки, които се очаква да бъдат действащи, когато активът се реализира или задължението се погаси. По принцип временни разлики могат да възникнат от данъчна и счетоводна амортизация на дълготрайни активи, преоценъчен резерв на финансови инструменти, провизии по съдебни дела и провизии за неползвани отпуски. Дружеството признава отсрочени данъчни активи, ако е вероятно, че ще има бъдеща облагаема печалба, срещу която временните разлики могат да бъдат използвани.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви за отсрочени данъци само ако има законно право да приспада текущите данъчни активи срещу текущи данъчни задължения; и отсрочените данъчни активи и пасивите по отсрочени данъци се отнасят до данъци върху дохода, събирани от един и същ данъчен орган.

3. Значими счетоводни оценки и преценки

Ръководството на Дружеството извършва оценки и преценки за бъдещото развитие. Прогнозите и преценките се оценяват често и са базирани на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, смятани за приемливи предвид обстоятелствата.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, определена от сертифицирани оценители на годишна база.

Основните фактори, които са в основата на определянето на справедливата стойност, са свързани с доходи от наем от текущи договори за наем и предположения за доходи от наем от бъдещи договори, бъдещи ставки и периоди, дисконтови проценти или норми на възвръщаемост, както и нивото на бъдеща поддръжка и други експлоатационни разходи.

Освен това, когато справедливата стойност се определя въз основа на пазарните цени на сравними сделки, тези цени подлежат на подходящи корекции, за да се отразят настоящите икономически условия и най-добрата оценка на ръководството относно бъдещата тенденция на пазара на имотите въз основа на съвети, получени от сертифицирани оценители.

Допълнителна информация относно справедливата оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е включена в приложение 9.

4. Управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове, в това число пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството. Управлението на риска се осъществява от ръководството след одобрение на компанията - майка.

4. Управление на финансовия риск (продължение)

4.1. Пазарен риск

(а) Валутен риск

Съгласно прилаганата политика Дружеството няма парични активи във валута, различна от български лева или евро. Валутният риск на Дружеството е незначителен, тъй като към момента курсът на еврото е фиксиран към този на българския лев (EUR/BGN:1.95583).

(б) Риск, свързан с лихвения процент

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци са независими в значителна степен от промените в пазарния лихвен процент.

Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения (Приложение 12). Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е един месец като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент.

Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството и от компанията - майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като кредитните линии са осигурени от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА, лихвеният риск, на който е изложено Дружеството, се преглежда индивидуално за всеки нов транш. Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и с падеж по-кратък от една година.

(с) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск по отношение на финансовите инструменти, тъй като не притежава акции.

4.2. Кредитен риск

Кредитният риск произтича от паричните средства и паричните еквиваленти.

Таблицата по-долу показва експозиции на парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2021 г. и 2020 г. при банки, както следва:

Контрагент	31 декември 2021 г.		31 декември 2020 г.	
	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк България АД	BBB- (BCRA)	11	BBB- (BCRA)	208
		11		208

Дружеството не е претърпяло загуби в резултат на неизпълнение на задълженията на контрагентите. Пазарната стойност на тези активи не се различава съществено от тяхната отчетна стойност.

4.3. Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно парични средства и възможност за финансиране посредством съгласувани кредитни лимити. Ликвидният риск се следи стриктно от ръководството.

Към балансовата дата дружеството няма финансови задължения.

Таблицата по-долу представлява анализ на финансовите задължения на Дружеството в съпоставителния период при съответните падежи на база на оставащия период. Посочените суми в таблицата са договорените недисконтирани парични потоци.

4. Управление на финансовия риск (продължение)

4.4. Управление на капиталовия риск

	Балансова стойност	Договорни парични потоци			
		Общо	до 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца
Към 31 декември 2021 г.					
Търговски и други задължения	-	1	1	-	-
Заеми	-				
Общо финансови задължения	-	1	1	-	-
	Балансова стойност	Договорни парични потоци			
		Общо	до 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца
Към 31 декември 2020 г.					
Търговски и други задължения	6	(6)	(6)	-	-
Заеми	30,807	(31,026)	(39)	(73)	(30,914)
Общо финансови задължения	30,813	(31,032)	(45)	(73)	(30,914)

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да запазят способността на Дружеството да функционира като действащо предприятие, за да може да осигурява възвръщаемост на акционерите и ползи на съдружниците и да запази оптимална капиталова структура, за да намали цената на капитала. Общият размер на капитала е изчислен от ръководството и е посочен като „собствен капитал” в счетоводния баланс.

5. Разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2021 г.	2020 г.
Поддръжка	(152)	(140)
Общо	(152)	(140)

6. Административни разходи

	2021 г.	2020 г.
Одиторски услуги	-	(6)
Други разходи	(4)	(1)
Общо	(4)	(7)

7. Финансови разходи

	2021 г.	2020 г.
Разходи за лихви	(127)	(513)
Други финансови разходи	-	(1)
Общо финансови разходи	(127)	(514)

8. Разходи за данъци

	2021 г.	2020 г.
Счетоводна печалба (загуба)	1103	(2,488)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2020:10%)	110	(249)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи (приходи)	(110)	249
Непризнат отсрочен данък за годината	-	-

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2021 г. е 10% (2020 г.: 10%).

Данъчната загуба за 2021 г. е 1 078 хил.лв. За 2020 г. данъчната загуба е в размер на 147 хил.лв.

Отсрочените активи и пасиви се компенсират, когато има законово право текущи данъчни активи да бъдат компенсирани срещу текущи данъчни пасиви и отсрочени данъци, които се отнасят до същите данъчни органи.

Данъчните органи могат да направят по всяко време ревизия на счетоводните регистри в рамките на 5 години след отчетния период като е възможно да начислят допълнителни данъци или да наложат глоби. Мениджмънтът не счита, че има обстоятелства, които могат да доведат до значителни данъчни задължения от такъв характер.

Таблицата по-долу представя пренесените данъчни загуби, за които не е признат данъчен актив и годините на изтичане са както следва:

Година на изтичане:	2021 г.	2020 г.
2021	110 145	110 145
2022	163 864	163 864
2023	130 769	130 769
2024	179 917	179 917
2025	157 372	-
	742 067	584 695

9. Инвестиционни имоти

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционен имот се актуализира, за да отразява пазарните условия в края на отчетния период, като се използват оценителските доклади на лицензирани оценители. Справедливата стойност на инвестиционен имот е цената, която би получило Дружеството при продажбата му, в сделка между пазарни участници към датата на оценката. Най-доброто доказателство за справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобни имоти. При липса на такава информация, оценката на справедливата стойност се основава на скорошни цени на имоти с различно състояние или местоположение, коригирани така, че да отразяват тези разлики. За целите на оповестяването, справедливата стойност се основава на доклади изготвени от лицензирани оценители към края на всеки отчетен период. Оценката на ръководството е, че има достатъчно пазарна активност, за да осигури съпоставими цени за сделки със сходни имоти при определяне на справедливата стойност.

	Към 31 Декември 2021 г.	2020 г.
Салдо в началото на годината	9 973	11 800
Печалба (Загуба) от корекция в справедливата стойност	1 386	(1 827)
Салдо в края на годината	11 359	9 973

Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) за 2021

Вид недвижим имот	Справедлива стойност към 31.12.2021 г. в хил.лв	Методи за остойностяване	Значими ненаблюдавани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2021 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	11 359	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	570 – 800 (764)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност

Увеличението на пазарната стойност през 2021 в сравнение с 2020 се дължи на по-високия интерес към подобни имоти на пазара за недвижими имоти. Коефициентът на риск за реализация на имота се намалява до 46%

Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) за 2020

Вид недвижим имот	Справедлива стойност към 31.12.2020 г. в хил.лв	Методи за остойностяване	Значими ненаблюдавани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2020 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	9 973	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	500 – 700 (670)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност

10. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31 декември	
	2021 г.	2020 г.
Разплащателни сметки в лева	11	11
Разплащателни сметки в евро	-	197
Общо	11	208

11. Търговски и други вземания

	Към 31 декември	
	2021 г.	2020 г.
Нефинансови активи	-	2
Разходи за бъдещи периоди	-	2
ДДС вземания	8	2
Общо	8	4

12. Заеми

Заемите на Дружеството към 31.12.2020 г. са с плаващ лихвен процент и са деноминирани в евро. Заемите не са обезпечени.

	Към 31 декември	
	2021 г.	2020 г.
Банкови заеми, главница	-	30 804
Начислена лихва	-	3
Общо	-	30 807

В таблицата по-долу е представено изменението на пасивите в паричните потоци, произтичащи от финансови дейности:

	2021 г.	2020 г.
Начално салдо към 1 Януари	30 807	30 319
Получени заеми	-	489
Плащания по получени заеми	(30 804)	-
Разход за лихва	126	513
Платена лихва	(129)	(514)
Крайно салдо към 31 Декември	-	30 807

Отчетната стойност на тези задължения с плаваща лихва приближават тяхната справедлива стойност към датата на баланса.

Всички задължения са договорени с плаваща лихва (едномесечен EURIBOR) плюс надбавка от 1.65%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора. Заемът е напълно изплатен през април 2021 година.

13. Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2021 г.	2020 г.
Одиторски услуги	-	6
Към доставчици	1	-
Други задължения	-	-
Общо	1	6

Справедливата стойност на търговските и други задължения към 31.12.2021 г. се доближава до тяхната отчетна стойност.

14. Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност на една акция (BGN)	Стойност (BGN'000)
Към 1 януари 2020 г.	125,000	1	125
Към 1 януари 2021г.	125,000	1	125
Към 31 декември 2021г.	150,000	1	150

Към 31.12.2020 г. всички акции са собственост на НЕУ 03 Пропърти Холдинг (Кипър) и са напълно изплатени. На 2 март 2021 г. Юробанк С. А. придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от нейното изцяло притежавано дружество НЕУ 03 Пропърти Холдингс Лимитед. На 16 април 2021 г. новият акционер на капитала, Юробанк С. А. подписва решение за увеличаване на капитала на Дружеството с 30 902 хил. лева чрез издаване на 25 000 обикновени, регистрирани, физически, с права на глас нови акции с номинална стойност в левове 1 за акция и емисионна стойност от 1,236.08456 български лева за акция. Премията за акции от емисията в размер на 30 877 хил. лева се прехвърля в Други резерви.

15. Сделки със свързани лица и салда

На 20.03.2020 г. Юробанк Ергасиас С.А. („Преобразуващото се чрез отделяне дружество“) съобщи за одобрено преобразуване на групово ниво в банковия сектор – отделяне на неговия банков бизнес на ниво група в новоучредено чрез въпросното отделяне дружество – кредитна институция („Отделянето“) под търговското наименование Юробанк С.А. („Банката“), като съответно на 23.03.2020 г. търговското наименование на Преобразуващото се чрез отделяне дружество беше променено на Юробанк Ергасиас Сървисиз енд Холдингс С.А. („Юробанк Холдингс“).

Вследствие на гореизложеното, ключовият управленски персонал (КМР) на преобразуващото се дружество остава като КМР на банката. Освен това Съветът на директорите (СД) на Eurobank Holdings е същият като СД на Банката и част от КМР на Банката предоставя услуги на Eurobank Holdings съгласно условията на съответното споразумение между двете дружества.

Към 31 декември 2020 г. процентът на обикновените акции на Юробанк Холдингс с право на глас, притежавани от Гръцкия фонд за финансова стабилност (HFSF), е 1,40%.

Счита се, че HFSF има значително влияние върху Юробанк Холдингс в съответствие с разпоредбите на Закон 3864/2010, тъй като е в сила, Рамковото споразумение за взаимоотношения (RFA), което преобразуващото се дружество е сключило с HFSF на 4 декември 2015 г. и Тристранното Рамково споразумение за взаимоотношения (TRFA) между Банката, Юробанк Холдингс и HFSF, подписано на 23 март 2020 г.

В допълнение, от декември 2019 г., Fairfax Financial Holdings Limited получи необходимите регулаторни одобрения във връзка с увеличаването на дяловото си участие в Преобразуваното чрез отделяне дружество, възникнало в резултат на сливането на последното с Grivalia Properties REIC през същата година. Съответно, групата Fairfax, която към 31 декември 2020 г. държи 31,27% от акционерния капитал на компанията, се счита, че има значително влияние върху Eurobank Holdings.

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на Директорите. Членовете се компенсират с решение на Съвета на Директорите. Няма компенсации за ключовия ръководен персонал за 2021 г. и 2020 г.

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Заеми		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	-	30 804
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	-	3
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД (Приложение 10)	11	208
Разходи за лихви		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	126	514
Банкови такси и разходи по валутни операции		
Юробанк България АД	1	1
Разходи, свързани с инвестиционни имоти		
Юробанк България АД	-	2

16. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2021 г. не са открити поети ангажименти и условни задължения от Ръководството (Към 31 декември 2020 г. : 0 хил.лв).

17. Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи и значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на утвърждаването му за публикуване, с изключение на:

- На 15 февруари 2022 г. Ню Кепитъл Мениджмънт ЕАД придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от Юробанк С. А. Новият едноличен собственик на капитала взе решение наименованието на дружеството да бъде променено от ИМО 03 ЕАД на ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС ЕАД. Дружеството се управлява и представлява от Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Кеворк Крикорян. Считано от 15.02.2022 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Йосиф Стоянов“ № 15, ет. 3, ап. 3.

- Възникналият военен конфликт между Русия и Украйна. В отговор на това са въведени различни икономически санкции срещу Русия и свързани с нея физически и юридически лица на глобално ниво. В допълнение контрагентите на тези санкционирани лица, могат да бъдат косвено засегнати, както и някои отрасли на руската икономика. По първоначални оценки на ръководството тези събития не биха оказали влияние върху Дружеството към момента. Дружеството няма търговски взаимоотношения директно с дружества от Русия и Украйна.

Тези събития повлияха на повишаване на цените на енергоносителите, както и на цените на основни суровини и материали.

Поради непредсказуемата динамика и потенциалната всеобхватност на военния конфликт, на този етап е невъзможно да се направи цялостна и надеждна преценка и измерване на дългосрочен ефект върху бизнес дейността. Ръководството следи ежедневно оперативните процеси и взема гъвкави и оптимални решения за осигуряване на стабилност на дейността.

18. Одобрение на финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2021 год. (включително сравнителната информация) е утвърден и приет от Съвета на директорите на 09 май 2022 год.