

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

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

Съдържание

Доклад на независимия одитор	
Годишен индивидуален доклад за дейността	2
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	4
Индивидуален отчет за финансовото състояние	5
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	6
Индивидуален отчет за паричните потоци	7
Бележки към индивидуалния финансов отчет	8



Доклад на независимия одитор

До едноличния собственик на „НЕПИ Проджект Уан“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „НЕПИ Проджект Уан“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и индивидуалния отчет за всеобхватния доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „НЕПИ Проджект Уан“ 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 индивидуалния финансов 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 СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложими по отношение на нашия одит на индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Кодекса на СМСЕС.

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

Нашето мнение относно индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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 индивидуален 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 индивидуален доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Годишният индивидуален доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет

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

ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството на Дружеството представя своя годишен индивидуален доклад и годишен индивидуален финансов отчет, изготвен в съответствие с българското законодателство и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз, за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. Този отчет е одитиран от ПрайссуотърхаусКупърс Одит ООД.

1. Обща информация

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

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

2. Собственост и управление

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

Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, управители на Дружеството са Костин-Мариус Барбу и Чедомир Йоканович, които представляват и управляват Дружеството само заедно. До 12 март 2020 г. управител на дружеството е бил и Влад-Разван Син. Чедомир Йоканович е назначен за управител на Дружеството на 16 септември 2020 г.

Дружеството няма клонове.

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

Показатели	2021	2020
Приходи от наеми и услуги на наемателите	31,258	30,291
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(9,321)	(8,400)
Брутна печалба преди преценка на инвестиционни имоти	22,027	21,891
Финансови разходи, нетно	(22,469)	(24,972)
Загуба за годината	(743)	(26,150)
Общо активи	365,190	378,815
Общо пасиви	420,042	432,924

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

3. Дейност и перспективи

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

ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Дейност и перспективи (продължение)**

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

Дружеството не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

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

4. Събития след датата на отчетния период

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. Цели на Дружеството

Целите на Дружеството за 2022 г. и за следващите години са:

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

6. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя индивидуален 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 индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на индивидуалните финансови отчети към 31 декември 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 индивидуалните финансови отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите, както и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Костин-Мариус Барбу
Управител
София, 18 юли 2022 г.



Чедомир Йоганович
Управител
София, 18 юли 2022 г.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За периода, приключващ на 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2021	2020
Приходи от наем на инвестиционен имот	6	22,479	22,313
Приходи от услуги, извършени на наемателите	6	8,779	7,978
Оперативни разходи, свързани с инвестиционния имот	7	(9,231)	(8,400)
Брутна печалба преди преценка на инвестиционен имот		22,027	21,891
Печалба/(загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот	12	135	(24,471)
Административни разходи	9	(963)	(1,354)
Обезценка и отписани търговски вземания	23	200	(454)
Други приходи	8	245	304
Печалба/(загуба) от оперативна дейност		21,644	(4,084)
Финансови приходи	10	2,348	3,027
Финансови разходи	10	(24,817)	(27,999)
Нетни финансови разходи	10	(22,469)	(24,972)
Загуба преди данъци		(825)	(29,056)
Разходи за данъци	11	82	2,906
Загуба за периода		(743)	(26,150)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		(743)	(26,150)

Индивидуалните финансови отчети на страници 4 до 29 са одобрени от управителите на 18 юли 2022 г. и подписани както следва:

			
Костин-Мариус Барбу	Чедомир Йекимов	София Къмършъл Сентър ЕООД	
Управител	Управител	Съставител	
18.07.2022 г.	18.07.2022 г.	Деяна Караева	Елиза Предоу
		Прокурис	Управител
		18.07.2022 г.	18.07.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

	
Боряна Димова	Джок Нюнан
Регистриран одитор, отговорен за одита	Прокурис
София, България	ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД
02-08-2022	02-08-2022

Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 29 са неразделна част от този индивидуален финансов отчет.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2021	2020
Активи			
Инвестиционни имоти	12	276,181	270,550
Нематериални активи		28	25
Инвестиции в дъщерни предприятия	13	42,673	42,673
Предоставени заеми към свързани лица	18	36,081	42,903
Отсрочени разходи	14	-	1,835
Разходи за бъдещи периоди	14	308	519
Общо нетекущи активи		355,271	358,505
Материални запаси		11	11
Търговски и други вземания	16	4,825	6,872
Предоставени заеми към свързани лица	18	89	2,360
Отсрочени разходи	14	-	184
Разходи за бъдещи периоди	14	141	56
Парични средства и еквиваленти	17	4,853	10,827
Общо текущи активи		9,919	20,310
Общо активи		365,190	378,815
Собствен капитал			
Основен капитал	19	-	-
Натрупани загуби		(54,852)	(54,109)
Общо собствен капитал		(54,852)	(54,109)
Пасиви			
Получени заеми от свързани лица	22	406,831	398,469
Търговски и други задължения	20	2,434	2,369
Отсрочени данъчни пасиви	15	5,365	5,875
Общо нетекущи пасиви		414,630	406,713
Получени заеми от свързани лица	22	936	21,823
Търговски и други задължения	20	2,659	2,293
Задължения за корпоративен данък		188	569
Задължения за други данъци		195	350
Приходи за бъдещи периоди	21	1,434	1,176
Общо текущи пасиви		5,412	26,211
Общо пасиви		420,042	432,924
Общо собствен капитал и пасиви		365,190	378,815

Индивидуалните финансови отчети на страници 4 до 29 са одобрени от управителите на 18 юли 2022 г. и подписани както следва:

МВ	С		
Костин-Мариус Барбу	Чедомир Йосифович	София Къмбърли	Сенър ЕООД
Управител	Управител	Ъставител	
18.07.2022 г.	18.07.2022 г.	Дяна Караянева	
		Прокурист	
		18.07.2022 г.	
Заверил съгласно одиторски доклад:			
		Елиза Преодоу	
		Управител	
		18.07.2022 г.	

Боряна Димова	Джок Нюнан
Регистриран одитор, отговорен за опита	Прокурист
София, България	Прайс отърхаус Култърс Одит СООД

Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 29 са неразделна част от този индивидуален финансов отчет.

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

В хиляди лева

**Нагрупани
загуби**

Баланс към 1 януари 2020	(27,959)
Всеобхватен доход за годината	
Загуба за годината	(26,150)
Общо всеобхватен доход за годината	(26,150)
Баланс към 31 декември 2020	(54,109)
Всеобхватен доход за годината	
Загуба за годината	(743)
Общо всеобхватен доход за годината	(743)
Баланс към 31 декември 2021	(54,852)

Индивидуалните финансови отчети на страници 4 до 29 са одобрени от управителите на 18 юли 2022 г. и подписани както следва:

<i>MB</i>	<i>СJ</i>	<i>EP</i>
Космин-Мариус Барбу	Чедомир Йосифович	София Къмършъл Сентър ЕООД
Управител	Управител	Съставител
18.07.2022 г.	18.07.2022 г.	Десисла Караянева
		Прокурист
		18.07.2022 г.
		Елиза Преодоу
		Управител
		18.07.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

<i>БД</i>	<i>Джон Нюнан</i>
Боряна Димова	Джон Нюнан
Регистриран одитор, отговорен за одита	Прокурист
София, България	ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

02-08-2022

02-08-2022

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2021	2020
Парични потоци от оперативна дейност			
Загуба за годината, след данъци		(743)	(26,150)
(Печалба)/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот	12	(135)	24,471
Разходи за лихви, нетно	10	22,386	24,933
Разходи за данъци	11	(82)	(2,906)
Амортизация		4	3
Обезценка и отписани търговски вземания		(200)	454
Платен корпоративен данък		(809)	(451)
Промени в оборотния капитал			
Увеличение на вземанията		(816)	(6,544)
Увеличение на задълженията		534	967
Нетни парични потоци от оперативна дейност		20,139	14,777
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания свързани с нематериални активи		(7)	-
Плащания свързани инвестиционни имоти		(295)	(356)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		7	-
Получени лихви		2,259	667
Плащания по предоставени заеми		9,182	1,484
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		11,146	1,795
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми	22	-	909
Плащания по получени заеми	22	(13,461)	(2,860)
Платени лихви	22	(23,798)	(6,137)
Нетни парични потоци за финансова дейност		(37,259)	(8,088)
Нетно (намаление)/увеличение на парични средства и парични еквиваленти		(5,974)	8,484
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		10,827	2,343
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	17	4,853	10,827

Индивидуалните финансови отчети на страници 4 до 29 са одобрени от управителите на 18 юли 2022 г. и подписани както следва:

Костин-Мариус Барбу
Управител
18.07.2022 г.Чедомир Йонанович
Управител
18.07.2022 г.София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Делян Караянева
Прокурист
18.07.2022 г.Елиза Предоу
Управител
18.07.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Боряна Димова
Регистриран одитор, отговорен за оцита
София, България
02-08-2022Джосифиан
Прокурист
ОриентуотърхаусКупърс Одит ООД
02-08-2022

Пояснителните бележки, представени от стр. 8 до стр. 29 са неразделна част от този индивидуален финансов отчет.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**1. Корпоративна информация**

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

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

Едноличен собственик на капитала е НЕ Пропърти Б.В., с идентификация 34285470. Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. крайната компания-майка е НЕПИ Рокасъл Плс, чиито акции се търгуват на борсата в Йоханесбург и Юронекст в Амстердам и няма акционер, който да притежава повече от 25% от акциите на крайната компания-майка.

Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, управители на Дружеството са Костин-Мариус Барбу и Чедомир Йоканович, които представляват и управляват Дружеството само заедно. До 12 март 2020 г. управител на дружеството е бил и Влад-Разван Син. Чедомир Йоканович е назначен за управител на Дружеството на 16 септември 2020 г.

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 на изготвяне**(а) Съответствие**

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

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

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

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

Потребителите на индивидуалните отчети ще имат достъп до тях, заедно с консолидираните отчети на Групата за и към 31 декември 2021 г., в момента, в който те са достъпни, за да може да се получи цялостна информация за финансовата позиция, резултатите от дейността и паричните потоци на Групата като цяло.

(б) База за измерване

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**2. База на изготвяне (продължение)****(б) База за измерване (продължение)**

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

(в) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на индивидуалния финансов отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

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

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

Обезценка на вземания

Обезценката на финансови активи е определена въз основа на предположения за риск от просрочия и процентът на очаквани загуби. Дружеството прави оценка по отношение на тези предположения и избира данни за изчисление на обезценката, въз основа на историческите данни на Дружеството, съществуващите пазарни условия, както и предположения за бъдещи промени към датата на всеки отчетен период. Допълнителна информация е представена в Бележка 23.

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.

Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството извършва проверка дали инвестициите в дъщерни предприятия подлежат на обезценка, в съответствие със счетоводната политика. Възстановимата стойност на генериращите парични потоци единици (ГПЕ) се определя на база на изчисление на стойността им в употреба. Изчисленията изискват използване на приблизителни оценки и са базирани на прогнози на бъдещите парични потоци преди данъци, базирани на одобрените от ръководството финансови бюджети за петгодишен период.

(г) Промени в счетоводните политики**Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството**

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за своя годишен 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.)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2. База на изготвяне (продължение)

(г) Промени в счетоводните политики (продължение)

Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството (продължение)

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.

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 и които не се очаква да окажат въздействие върху Дружеството.

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.

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.)

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.)

(д) Действащо предприятие

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**2. База на изготвяне (продължение)****(д) Действащо предприятие (продължение)**

Текущите активи на Дружеството надвишават текущите пасиви към 31 декември 2021 г. със сумата от 4,507 хил. лв. (31 декември 2020 г.: текущите пасиви надвишават текущите активи със сумата от 5,901 хил. лв.), а като се изключат задълженията към свързани лица текущите активи надвишават текущите пасиви със сумата от 7,014 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 17,043 хил. лв.). Дружеството реализира загуба след данъчно облагане за 2021 г. в размер на 743 хил. лв. (2020 г.: загуба в размер на 26,150 хил. лв.) и има отрицателен собствен капитал към 31 декември 2021 г. в размер на 54,852 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 54,109 хил. лв.). Към 31 декември 2021 г. Дружеството има Парични средства и еквиваленти в размер на 4,853 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 10,827 хил. лв.) и реализира положителни нетни парични потоци от оперативна дейност за 2021 г. в размер на 20,139 хил. лв. (2020 г.: 14,777 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 индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване. На база на оценката на очакваните парични потоци и продължаващата финансова подкрепа от крайната компания-майка, ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си като действащо предприятие и следователно, ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност, без да е необходимо да реализира съществена част от активите си или да предприема други принудителни мерки.

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

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс на отчетната дата. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода, и амортизираната стойност в чуждестранна валута, 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.

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

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:

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

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

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Дружеството класифицира финансовите си активи като оценени по амортизирана стойност. Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи.

Признаване и отписване

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**(б) Финансови инструменти (продължение)****(i) Недеривативни финансови активи (продължение)**

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

Капиталови инструменти

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

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

Инвестиции в дъщерни предприятия

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

Заеми и вземания

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

Пари и парични еквиваленти

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

(iii) Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(в) Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Последващи разходи

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

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

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

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

Както е оповестено в Бележка 23, 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(д) Обезценка (продължение)**

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

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

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

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

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

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

(ii) Нефинансови активи

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

(е) Приходи

Приходите включват приходи от наеми и услуги извършени на наемателите.

Приходи от наеми

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(е) Приходи (продължение)**

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

Приходи от предоставяне на услуги

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

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

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

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

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

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

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

(ж) Провизии

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

(з) Финансови приходи и разходи

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(и) Данъци**

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

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на индивидуалния финансов отчет и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка не засягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели. Отсрочените данъци се оценяват, като се прилагат данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими към момента на обратното проявление на временните разлики въз основа на данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да бъдат в сила. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно. Активи по отсрочени данъци се признават за неизползвани данъчни загуби и данъчни кредити само до 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.

(й) Бизнес комбинации и репутация

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(й) Бизнес комбинации и репутация (продължение)**

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

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

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

4. Определяне на справедливите стойности

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

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

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

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

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

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

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност в индивидуалния финансов 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
- 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

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

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

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

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

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

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

(iii) 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 ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ 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 излагането на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към индивидуалния финансов 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 прегледват периодично с цел отразяване на настъпилите изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

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

Вземания от клиенти

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

Ликвиден риск

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

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

Управление на капитала

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

6. Приходи от услуги

В хиляди лева

	2021	2020
Приходи от наеми	22,479	22,313
Приходи от услуги на наемателите	8,779	7,978
	31,258	30,291

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

Бъдещи минимални плащания по договори за наем

В хиляди лева

	До 1 година	2 до 5 години	Повече от 5 години
2021			
Бъдещи минимални плащания по договори за наем	31,886	69,127	16,614
2020			
Бъдещи минимални плащания по договори за наем	20,139	53,999	13,505

7. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

В хиляди лева

	2021	2020
Разходи за поддръжка	2,628	2,254
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	2,059	1,772
Разходи за маркетинг	1,498	944
Разходи за комунални услуги	1,463	1,895
Разходи за управление	1,158	1,149
Разходи за застраховки	263	258
Други разходи	162	128
	9,231	8,400

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

8. Други приходи

В хиляди лева

	2021	2020
Неустойки и други обезщетения	59	111
Други приходи	186	193
	245	304

9. Административни разходи

В хиляди лева

	2021	2020
Разходи за такса за управление	860	1,035
Разходи за консултантски услуги	70	169
Други	33	150
	963	1,354

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**10. Финансови приходи/(разходи)***В хиляди лева*

Приходи от лихви от свързани лица

2021**2020**

2,348

3,027

2,348**3,027**

Разходи за лихви от свързани лица

(24,734)

(27,960)

Разходи по валутни операции

(12)

(5)

Други финансови разходи

(71)

(34)

(24,817)**(27,999)****Общо нетни финансови разходи****(22,469)****(24,972)****11. Разходи за данъци***В хиляди лева***2021****2020**

Текущ данък

428

1,029

Отсрочен данък (Бележка 15)

(510)

(3,935)

Приход от данък**(82)****(2,906)**

Загуба преди данъци

(825)

(29,056)

Данък по приложимата данъчна ставка от 10%

(82)

(2,906)

Разходи, непризнати за данъчни цели

-

-

Приход от данък**(82)****(2,906)****12. Инвестиционни имоти***В хиляди лева***2021****2020**

В началото на периода

270,550

294,665

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

135

(24,471)

Стимули за отстъпки във връзка с ковид-19

5,208

-

Придобити

295

356

Отписани

(7)

-

Към 31 декември**276,181****270,550**

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

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

5,343

(24,471)

Изменение на стимули за отстъпки във връзка с ковид-19

(5,208)

-

Коригирана оценка**135****(24,471)**

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. инвестиционните имоти, които са в експлоатация са оценени от независим професионален оценител, притежаващ лиценз и необходимият опит за оценка на подобни инвестиционни имоти. Определена е най-високата и най-добра текуща употреба на имота. Финансовият отдел на Дружеството включва екип, който извършва преглед на направените оценки от независимия оценител за целите на финансовото отчитане. Към края на всеки годишен период, финансовият отдел извършва следните процедури:

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

12. Инвестиционни имоти (продължение)

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)	Очакван месечен наем на кв.м. (евро)	19.56	19.62
		Среден месечен наем на кв. м. (евро)	19.85	19.60
		Брутна наемна площ (кв.м.)	51,710	51,652
		Дисконтов фактор	8.95%	8.95%
		Процент на капитализация в началото на периода	8.72%	8.78%
		Процентът на капитализация при освобождаване в края на периода	7.75%	7.75%

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

- При увеличение с 25 базисни пункта на доходността от горепосочената справедливата стойност на инвестиционния имот би се намалила с 7,699 хил.лв. (2020 г: 7,488 хил.лв.);
- При намаление с 25 базисни пункта на доходността от горепосочената справедливата стойност на инвестиционния имот би се увеличила с 8,154 хил. лв. (2020 г: 7,927 хил.лв.).

При метода на дисконтираните парични потоци (ДПП), справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на имота за очаквания срок като се включва и терминална (екзит) стойност. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Очакваната възвръщаемост от освобождаването от имота, обикновено, се определя отделно и се различава от използвания дисконтов процент. Срокът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависят от редица фактори като срокове на наемни договорености, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаемост, 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 заемост е по-висок (по-нисък);
- периодите без наеми са по-къси (по-продължителни); или
- дисконтовият процент, коригиран с риска е по-нисък (по-висок).

13. Инвестиции в дъщерни предприятия

В хиляди лева

	Държава на участие	% участие 2021	% участие 2020
ЦЕЕ Пропърти България ЕООД	България	100%	100%
Ханза Имобилиен ЕООД	България	100%	100%

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

В хиляди лева	2021	2020
ЦЕЕ Пропърти България ЕООД	34,908	34,908
Ханза Имобилиен ЕООД	7,765	7,765
	42,673	42,673

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

14. Отсрочени разходи и Разходи за бъдещи периоди

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Застраховки (дългосрочна част)	308	519
Застраховки и предплатени разходи (краткосрочна част)	141	56
Стимули за отстъпки във връзка с ковид-19 (дългосрочна част)	-	1,835
Стимули за отстъпки във връзка с ковид-19 (краткосрочна част)	-	184
	449	2,594

15. Отсрочени данъчни пасиви

<i>В хиляди лева</i>	2021			2020		
	Активи	Пасиви	Нето	Активи	Пасиви	Нето
Инвестиционни имоти	-	(13,787)	(13,787)	-	(12,707)	(12,707)
Обезценка на активи	70	-	70	90	-	90
Слаба капитализация	8,352	-	8,352	6,742	-	6,742
Данъчни активи/(пасиви)	8,422	(13,787)	(5,365)	6,832	(12,707)	(5,875)

Изменението в отсрочените данъци е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	1 януари 2020	Признати в печалби и загуби	31 декември 2020	Признати в печалби и загуби	31 декември 2021
Инвестиционни имоти	(14,103)	1,396	(12,707)	(1,080)	(13,787)
Обезценка на активи	44	46	90	(20)	70
Слаба капитализация	4,249	2,493	6,742	1,610	8,352
	(9,810)	3,935	(5,875)	510	(5,365)

16. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Търговски вземания от клиенти	5,083	7,204
Обезценка на вземания (Бележка 23)	(361)	(561)
Търговски вземания от свързани лица (Бележка 25)	98	225
Други вземания	5	4
	4,825	6,872

Търговските и други вземания са деноминирани в лева.

17. Парични средства и еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Парични средства в банки	4,771	10,691
Парични средства в брой	82	136
	4,853	10,827

Паричните средства и еквиваленти на стойност 3 хил. лева (2020: 18 хил. лева) са деноминирани в евро. Всички останали парични средства и еквиваленти са деноминирани в лева.

18. Предоставени заеми към свързани лица

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Лихва по необезпечен заем към свързани лица	89	2,360
Нетекуща част на обезпечени заеми	36,081	42,903
	36,170	45,263

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**18. Предоставени заеми към свързани лица (продължение)**

На 23 август 2017 г. НЕПИ Проджект уан ЕООД отпуска кредит на своето дъщерно дружество ЦЕЕ Пропърти ЕООД с максимален размер до 29,000,000 евро при фиксиран лихвен процент от 8%. Заемът е отпуснат с максимален срок за погасяване до 31 декември 2021 г. На 21 декември 2020 г. е подписан анекс към договора за заем, съгласно който падежът за погасяване на заема се удължава до 31 декември 2025 г. и лихвеният процент се намалява на 6% годишно, считано от 1 юли 2020 г. Всички останали клаузи по договора остават непроменени. Справедливата стойност на заемите не се различава съществено от балансовата им стойност.

19. Регистриран капитал*В хиляди лева*

	Дялове	хил.лева
31 декември 2020	2	-
31 декември 2021	2	-

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

20. Търговски и други задължения*В хиляди лева*

	2021	2020
Банкови депозити от наематели	2,025	1,960
Задържани гаранционни суми	409	409
Общо нетекущи задължения	2,434	2,369
Задължения към свързани лица (Бележка 25)	1,669	1,346
Задължения към доставчици	920	722
Други задължения	70	225
Общо текущи задължения	2,659	2,293
	5,093	4,662

Търговските и други задължения са деноминирани в лева.

21. Приходи за бъдещи периоди*В хиляди лева*

	2021	2020
Получени аванси от наематели	1,353	1,107
Приходи за бъдещи периоди	81	69
	1,434	1,176

22. Получени заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на заема, получен от едноличния собственик. Разходите по заема се отчитат по амортизирана стойност, с прилагане на метода на ефективния лихвен процент. Повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск е посочена в Бележка 23.

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Лихва по необезпечен заем от свързани лица	936	21,823
Нетекуща част на необезпечен заем от свързано лице	406,831	398,469
	407,767	420,292

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**22. Получени заеми (продължение)**

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
В началото на периода	420,292	400,420
Погасени заеми	(13,461)	(2,860)
Получени заеми	-	909
Разходи за лихви	24,734	27,960
Платени лихви	(23,798)	(6,137)
Към 31 декември	407,767	420,292

Условията по заема се както следва:

31 декември 2021**31 декември 2020**

<i>В хиляди лева</i>	Валута	Лихвен процент	Срок на договора	Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Необезпечен заем от свързани лица	EUR	6%	31.12. 2025	407,767	407,767	420,292	420,292
				407,767	407,767	420,292	420,292

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

23. Финансови инструменти**Кредитен риск**

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

Управление на риска

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

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

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Предоставени заеми към свързани лица	36,170	45,263
Пари и парични еквиваленти	4,853	10,827
Търговски вземания	4,820	6,868
	45,843	62,958

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

23. Финансови инструменти (продължение)

Кредитен риск (продължение)

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

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

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

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

Търговски вземания

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

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

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

31 декември 2021 <i>В хиляди лева</i>	Текущи	До 30 дни	31 до 60 дни	61 до 90 дни	91 до 120 дни	Над 120 дни	Общо
% очаквана загуба	0%	0.17%	3.42%	8.44%	16.82%	17.33%	
Стойност преди обезценка	1,404	1,172	555	154	321	1,575	5,181
Провизия за обезценка	-	(2)	(19)	(13)	(54)	(273)	(361)
31 декември 2020 <i>В хиляди лева</i>	Текущи	До 30 дни	31 до 60 дни	61 до 90 дни	91 до 120 дни	Над 120 дни	Общо
% очаквана загуба	0%	0.16%	5.71%	8.65%	25.30%	25.27%	
Стойност преди обезценка	1,822	2,428	1,015	289	593	1,282	7,429
Провизия за обезценка	-	(4)	(58)	(25)	(150)	(324)	(561)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**23. Финансови инструменти (продължение)****Кредитен риск (продължение)**

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

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
В началото на годината	561	144
Начислена обезценка	198	462
Отписана обезценка	(398)	(35)
Отписани вземания	-	27
В края на годината	361	561

Начислените разходи в отчета за всеобхватния доход включват:

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Начислена обезценка	198	462
Отписана обезценка	(398)	(35)
Отписани вземания	-	27
	(200)	454

Предоставени заеми на свързани лица

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

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

Ликвиден риск

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

31 декември 2021 <i>В хиляди лева</i>	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	3-5 години
Недеривативни финансови задължения						
Депозити от наематели	2,434	2,434	-	-	-	2,434
Търговски и други задължения	2,659	2,659	2,659	-	-	-
Заеми и кредити	407,767	504,537	12,204	12,204	24,410	455,719
	412,860	509,630	14,863	12,204	24,410	458,153

БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**23. Финансови инструменти (продължение)**

31 декември 2020 <i>В хиляди лева</i>	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	3-5 години
Недеривативни финансови задължения						
Депозити от наематели	2,369	2,369	-	-	-	2,369
Търговски и други задължения	2,293	2,293	2,293	-	-	-
Заеми и кредити	420,292	518,075	11,954	11,954	23,908	470,259
	424,954	522,737	14,247	11,954	23,908	472,628

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
----------------------	------	------

Инструменти с променлива лихва

Пари и парични еквиваленти	4,853	10,827
	4,853	10,827

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
----------------------	------	------

Инструменти с фиксирана лихва

Предоставени заеми на свързани лица	36,170	45,263
Получени заеми от свързани лица	(407,767)	(420,292)
	(371,597)	(375,029)

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

24. 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 ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**25. Свързани лица**

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

Сделките между Дружеството и свързаните лица се извършват в хода на обичайната дейност и при условията, при които биха се сключили сделки между несвързани лица. През отчетния период сделките със свързани лица са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Покупка на услуги		
Дъщерни дружества	1,644	1,470
Други дружества под общ контрол	2,042	2,422
	3,686	3,892
Приходи от лихви		
Дъщерни дружества	2,348	3,027
	2,348	3,027
Разходи за лихви		
Компания-майка	24,734	27,960
	24,734	27,960
Приходи от услуги		
Дъщерни дружества	806	732
	806	732
Търговски вземания		
Дъщерни дружества	98	225
	98	225
Търговски задължения		
Дъщерни дружества	328	68
Други дружества под общ контрол	1,341	1,278
	1,669	1,346
Предоставени заеми		
Дъщерни дружества	36,170	45,263
	36,170	45,263
Получени заеми		
Компания-майка	407,767	420,292
	407,767	420,292

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.

26. 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.