

М.О. Пловдив ЕАД

Доклад на ръководството

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2023

С независим одиторски доклад

Съдържание

Обща информация	i
Годишен доклад за дейността за 2023 г.	ii
Доклад на независимия одитор.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	6
Отчет за всеобхватния доход.....	7
Отчет за промените в собствения капитал	8
Отчет за паричните потоци	9
Пояснителни бележки към финансовия отчет	10

Обща информация

Съвет на директорите

Ноах Мааян

Фързъс Фарел

Марк Донъли

Финансов Мениджър

Маня Манова

Седалище и адрес на управление

Гр. Пловдив, ул. „Перушица“ №8

Регистър и регистрационен номер

Търговския регистър към Агенция за вписванията с ЕИК 115777778

Одитор

„Ърнст и Янг Одит“ ООД

Полиграфия офис център

бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4

София 1124

М.О.ПЛОВДИВ ЕАД

Годишен доклад за дейността за 2023 г.

Годишен доклад за дейността за 2023 г.**1. Регистрация и развитие на Дружеството**

„М.О.Пловдив” ЕАД (или „Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър при Пловдивски Окръжен съд по фирмено дело № 249/2003 година. Дружеството е еднолично акционерно дружество, като притежател на акциите му към 31 декември 2023 е МОП Риъл Истейт ЕООД.

Основната дейност на Дружеството е изграждане и експлоатация на търговско-развлекателен център в град Пловдив (Mall Plovdiv), находящ се на адрес: ул. “Перушица” № 8.

Търговско-развлекателният център Mall Plovdiv (“Мола”) е открит на 19 март 2009 г. От тогава дейността на Дружеството се състои в опериране и отдаване под наем на търговски обекти в сградата на Мола. Към края на отчетния период търговската част от сградата е отдадена 99% под наем.

2. Финансово състояние

М.О.Пловдив ЕАД приключи 2023 г. с печалба в размер на 2,499 хил. лв., при нетна печалба за 2022 в размер на 2,106 хил. лв. Печалбата от оперативна дейност възлиза на 4,443 хил. лв., срещу 3,347 хил. лв. за 2022 г. Разликата се дължи предимно на значително по-високите цени на електроенергията през 2022 г.

Оперативните разходи за 2023 възлизат на 7,592 хил. лв., срещу 10,073 хил. лв. за 2022 г.

Информация по въпроси, свързани с екологията – оповестяването не е приложимо.

Финансови коефициенти	2023	2022	Изменение
Рентабилност			
Рентабилност на приходите (нетна печалба/приходи)	18%	14%	+4%
Възвращаемост на СК (нетна печалба/СК)	12%	11%	+1%
Възвращаемост на активите (нетна печалба/активи)	5.3%	4.0%	+1.3%
Оборот на активите (приходи/активи)	30%	29%	+1%
Ликвидност			
Коеф. на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.5	2.0	-0.5
Коеф. на бърза ликвидност (тек.вземания+парични ср-ва/текущи пасиви)	1.4	2.0	-0.6
Коеф. на незабавна ликвидност (парични ср-ва/текущи пасиви)	1.4	1.9	-0.5
Коеф. на фин.автономност (СК/Пасиви)	0.8	0.6	+0.2

3. Финансови инструменти

В хода на своята дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са кредитен, ликвиден и валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои в риска от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти. Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия. Анализът на дружеството включва, но не се ограничава с банкови гаранции, външни рейтинги и други.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	
	2023	2022
Търговски вземания	246	404
Клиентски депозити	813	745
Други вземания	1,757	1,222
Парични средства и еквиваленти	6,316	8,492
	9,132	10,863

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не може да изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби. Коефициентът за текуща ликвидност през 2023 е 1.5 срещу 2.0 за 2022 г. Коефициентът на незабавна ликвидност за 2023 г. е 1.4 срещу 1.9 за 2022 г.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от три месеца, включително обслужването и на финансовите задължения; като това планиране изключва потенциалния ефект от извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от заемите и кредитите, тъй като българският лев е фиксиран към еврото, а валутните му разчети са само в евро.

4. Важни събития след датата на изготвяне на финансовия отчет

Между датата на изготвяне на годишния финансов отчет за 2023 г. и датата на този доклад за дейността на дружеството не са настъпили съществени събития след датата на отчета, изискващи корекция в годишния финансов отчет.

5. Предвиждано развитие на Дружеството

В близко бъдеще не се очакват съществени изменения в настоящата дейност и организация на Дружеството.

6. Капитал на дружеството

Към 31 декември 2023 година акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 10,000 обикновени акции. Всяка акция е с номинал 10 лева. Акционерният капитал е изцяло внесен от акционерите. Притежателите на обикновените акции имат право на един глас на акция на Общото Събрание на Акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Разликата между номиналната стойност на акциите и сумата на допълнителната паричната вноска в капитала направена през предходни периоди е отчетена като премиен резерв.

Към 31 декември 2023 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ЕООД. През 2023 г. не са придобивани собствени акции от Дружеството. През 2023 г. няма получени възнаграждения от членовете на съвета на директорите. През 2023 г. членовете на съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници. Член на съвета на директорите притежава повече от 25 на сто от капитала на Кастид България ООД. Участват в управлението на свързаните дружества – М.О.С. Мениджмънт ЕООД, МОП Риъл Истейт ЕООД, Авестус Номинийс Лимитед, Кастид България ООД, като членове на управителни органи. През 2023 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

7. Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2023 г. в Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

8. Свързани лица и сделки

Към 31 декември 2023, Дружеството е свързано лице със следните компании:

- МОП Риъл Истейт ЕООД – акционер;
- Куинлан Прайвит Хърбърт Клайънт Холдингс С.А.Р.Л. – междинен собственик;
- Авестус Номинийс Лимитед – краен собственик;
- М.О.С. Мениджмънт ЕООД – под общ контрол;
- Кастид България ООД – под общ контрол.

За повече информация виж Бележка 27 от Бележки към финансовия отчет.

9. Клонове на предприятието

Към 31 декември 2023 г. предприятието няма регистрирани и действащи клонове.

10. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготви доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския съюз. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския съюз.

Ръководството, също така, потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2023 г.

20 юни 2024 г.

Ноах Мааян / Noah Maayan

Изпълнителен директор / Executive director



Доклад на независимия одитор До едноличния акционер На „М.О. Пловдив“ ЕАД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „М.О. Пловдив“ ЕАД („Дружеството“), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 година, отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните бележки към финансовия отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводните политики.

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

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.



Член на Ърнст и Янг Глобал

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

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.



Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.



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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.



Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД:



Соня Заркова

Пълномощник на управителя Николай Гърнев и

Регистриран одитор, отговорен за одита



20 юни 2024 година

гр. София, България

Отчет за финансовото състояние

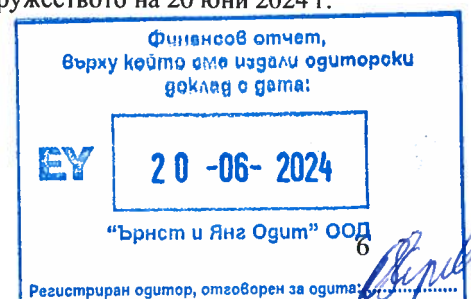
В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2023	31 декември 2022
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	11	804	248
Програмни продукти		7	8
Инвестиционни имоти	12	36,885	39,744
Инвестиционни имоти в процес на придобиване	12	190	1,160
Отсрочени данъци	10	13	13
Други вземания	16	1,434	987
Клиентски депозити	14	813	745
Общо нетекущи активи		40,146	42,905
Търговски вземания	15	246	404
Други вземания	16	323	235
Разходи за бъдещи периоди	13	11	10
Корпоративен данък за възстановяване		30	12
Парични средства и еквиваленти	17	6,316	8,492
Общо текущи активи		6,926	9,153
Общо активи		47,072	52,058
Собствен капитал			
Регистриран капитал		100	100
Премиен резерв		10,707	10,707
Печалби и загуби		10,717	9,163
Общо собствен капитал	18	21,524	19,970
Пасиви			
Заеми и кредити от акционер	19	-	2,417
Заеми и кредити от банки	19	20,134	24,405
Други нетекущи пасиви	20	813	699
Общо нетекущи пасиви		20,947	27,521
Заеми и кредити от банки	19	4,267	4,151
Търговски и други задължения	22	288	369
Отсрочени приходи	21	46	47
Общо текущи пасиви		4,601	4,567
Общо пасиви		25,548	32,088
Общо собствен капитал и пасиви		47,072	52,058

Пояснителните бележки на страници 10 до 41 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive DirectorМаня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2024 г.



Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

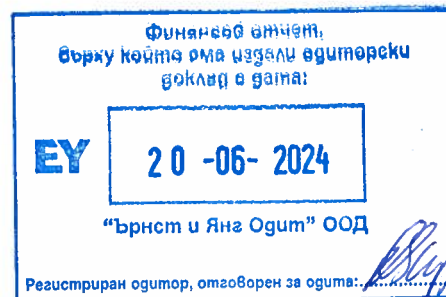
	Бележка	2023	2022
Приходи от отдаване на обекти под наем	5	13,718	14,295
Оперативни разходи за инвестиционни имоти	6	(7,592)	(10,073)
Брутна печалба		6,126	4,222
Други приходи	7	205	827
Разходи за маркетинг и реклама		(695)	(717)
Административни и други разходи	8	(1,193)	(985)
Резултат от оперативна дейност		4,443	3,347
Финансови разходи		(1,664)	(1,006)
Нетни финансови разходи	9	(1,664)	(1,006)
Печалба преди данъци		2,779	2,341
Разходи за данъци	10	(280)	(235)
Печалба за периода		2,499	2,106
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		2,499	2,106

Пояснителните бележки на страници 10 до 41 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive Director

Маня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2024 г.



Отчет за промените в собствения капитал

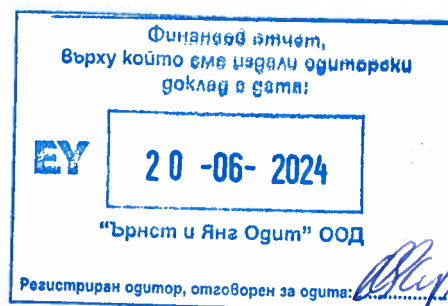
В хиляди лева	Регистриран капитал	Премиен резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2022	100	10,707	7,057	17,864
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината	-	-	2,106	2,106
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	2,106	2,106
Баланс на 31 декември 2022	100	10,707	9,163	19,970
Баланс на 1 януари 2023	100	10,707	9,163	19,970
Разпределение на дивиденди	-	-	(945)	(945)
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината	-	-	2,499	2,499
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	2,499	2,499
Баланс на 31 декември 2023	100	10,707	10,717	21,524

Пояснителните бележки на страници 10 до 41 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive Director

Маня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2024 г.



Пояснителни бележки към финансовия отчет

Отчет за паричните потоци

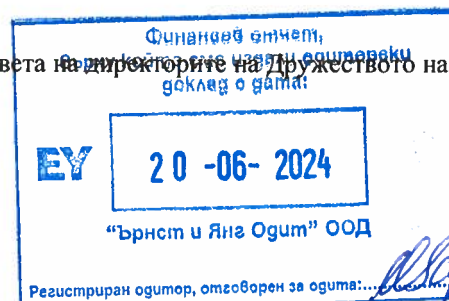
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2023	2022
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба за годината преди данъци		2,779	2,341
Корекции за:			
Амортизация на имоти, машини, съоръжения и оборудване и инвестиционни имоти	11,12	3,590	3,500
Нетни финансови разходи	9	1,648	1,002
Разпределение на дивиденди		(945)	-
Отписани дълготрайни активи	11,12	-	52
		7,072	6,895
Изменение на:			
- търговски и други вземания и депозити		(445)	34
- разходи за бъдещи периоди		(1)	1
- търговски и други задължения и отсрочени приходи		44	21
Паричен поток от оперативна дейност		6,670	6,951
Изплатени данъци върху печалбата		(310)	(248)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		6,360	6,703
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти и други имоти, машини, съоръжения и оборудване	11,12	(316)	(1,218)
Придобиване на програмни продукти		-	(8)
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност		(316)	(1,226)
Паричен поток от финансова дейност			
Плащания по заеми към банки		(4,169)	(4,064)
Плащания по заеми към свързани лица		(2,465)	-
Изплатени лихви към банки		(1,545)	(874)
Изплатени лихви към свързани лица		(12)	-
Изплатени такси		(29)	(29)
Нетен паричен поток използван във финансова дейност	23	(8,220)	(4,967)
Нетно (намаление)/ увеличение на пари и парични еквиваленти		(2,176)	510
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		8,492	7,982
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	17	6,316	8,492

Пояснителните бележки на страници 10 до 41 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive DirectorМаня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2024 г.



Пояснителни бележки към финансовия отчет**Съдържание**

1. Статут и предмет на дейност	11
2. База за изготвяне	11
3. Функционална валута и валута на представяне	11
4. Използване на приблизителни оценки и преценки	11
5. Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под наеми	13
6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти	14
7. Други приходи	14
8. Административни и други разходи	14
9. Финансови приходи и разходи	14
10. Данъци	15
11. Имоти, машини и съоръжения	16
12. Инвестиционни имоти	17
13. Разходи за бъдещи периоди	18
14. Клиентски депозити	18
15. Търговски вземания	18
16. Други вземания	19
17. Парични средства и еквиваленти	19
18. Капитал и резерви	19
19. Заеми	20
20. Други нетекущи пасиви	21
21. Отсрочени приходи	21
22. Търговски и други задължения	21
23. Финансови инструменти	22
24. Управление на финансовия риск	24
25. Оперативен лизинг	28
26. Ангажменти за потенциални задължения	28
27. Свързани лица	30
28. Събития след датата на отчетния период	30
29. База за измерване	31
30. Счетоводни политики	31
31. Промени в счетоводните политики и оповестявания	41
32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	41

Пояснителни бележки към финансовия отчет**1. Статут и предмет на дейност**

М.О. Пловдив ЕАД („МО Пловдив” или „Дружеството”) е търговско дружество регистрирано в Търговския регистър при Пловдивския Окръжен Съд по фирмено дело № 249/2003 година. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115777778. МО Пловдив е учредено с цел изграждане и експлоатиране на търговски център в град Пловдив.

Дружеството притежава търговско-развлекателен комплекс, изграден върху собствен парцел в град Пловдив на ул. „Перушица” № 8, наречен „Мол Пловдив”. Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация на гореспоменатия търговско-развлекателен център, който започва дейност след официално му откриване на 19.03.2009 г.

Дружеството е еднолично акционерно дружество, като притежател на акциите му към 31 декември 2023 г. е М.О.П. Риъл Истейт ЕООД.

Ръководството на Дружеството включва неговия съвет на директорите.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). 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.

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2023 г., е изготвен на основата на принципа на действащо предприятие и това е валидно и към датата на издаването му. Дружеството няма преки експозиции (напр. сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от Русия, Беларус и Украйна.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2024 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството е оповестена в бележка 30.

3. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

4. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО, приети от ЕС изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

(а) Преценки

При изготвянето на този финансов отчет няма съществени критични преценки, направени от ръководството на Дружеството, с изключение на оценката на полезния живот на инвестиционния имот, определен на базата на най-добрата преценка и реалните намерения на ръководството.

Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на търговски площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 25.

(б) Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 12 – инвестиционни имоти – оповестявания по отношение на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**4. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)*****Справедливи стойности***

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки:

- Бележка 12 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 23 – Финансови инструменти.

Съображения, свързани с принципал спрямо агент

Дружеството влиза в договорни отношения с клиентите да им предоставя вода, електрическа и топло-енергия, които се доставят от трети лица на Дружеството. Дружеството е преценило, че то действа като принципал в тези договорености, тъй като то контролира услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиентите:

- Дружеството носи първостепенната отговорност за изпълнението на обещанието за предоставяне на услугата.
- Дружеството е отговорно за определянето на цената на услугата към клиента
- Дружеството контролира изпълнението на услугата от страна на подизпълнителя и може да използва различни подизпълнители в зависимост от конкретни съображения.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

5. Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под наеми

5.1. Приходи от наеми

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
1. Видове услуги		
Наеми помещения	9,025	8,312
Такси управление, начислявани на наемателите	2,759	2,501
Комунални услуги	1,487	3,038
Такси паркинг	256	245
Такса смет и данък недвижими имоти, начислявани на наемателите	146	152
Други услуги	45	47
Общо приходи от договори с клиенти	13,718	14,295
2. Географски пазари		
Град Пловдив	13,718	14,295
Общо приходи от договори с клиенти	13,718	14,295
3. Момент във времето за признаване на приходите		
Услуги, прехвърлени в течение на времето	13,718	14,295
Общо приходи от договори с клиенти	13,718	14,295
4. Продължителност на договора		
Дългосрочни договори	13,718	14,295
Общо приходи от договори с клиенти	13,718	14,295
5. Вид на договора		
Договори, базирани на договорена ставка за единица	13,718	14,295
Общо приходи от договори с клиенти	13,718	14,295

Салда по договори

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Търговски вземания (Пояснителна бележка 15)	246	404

Търговските вземания не са лихвоносни и обичайно се уреждат между 1 и 30 дни.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	Бел.	2023	2022
Разходи за амортизация	12	3,435	3,411
Разходи за консумативи		1,888	4,326
Разходи за поддръжката на сградата		1,757	1,823
Разходи за такси по управлението – М.О.С. Мениджмънт		352	352
Разходи за такса смет и данък сгради		146	152
Други разходи по обслужването		14	9
		7,592	10,073

7. Други приходи

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Приходи от маркетинг и реклама	94	65
Приходи от обезщетения от контрагенти	82	5
Приходи от финансиране	29	757
	205	827

8. Административни и други разходи

<i>В хиляди лева</i>	Бел.	2023	2022
Разходи за персонал		405	337
Разходи за данъци и такси		215	196
Разходи за амортизация	11	155	89
Разходи за юридически услуги		141	142
Разходи за застраховки		86	76
Разходи за счетоводни и данъчни услуги		60	50
Разходи за комуникации		31	37
Разходи за професионални услуги		19	15
Нотариални и държавни такси		10	5
Други разходи		71	38
		1,193	985

9. Финансови приходи и разходи

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Приходи от лихви	-	-
Финансови приходи	-	-
Разходи за лихви	(1,648)	(1,000)
Нетни загуби от промяна на валутни курсове	(3)	(2)
Банкови такси	(13)	(4)
Финансови разходи	(1,664)	(1,006)
Нетни финансови разходи признати в печалби и загуби	(1,664)	(1,006)

Разходите за лихви включват начислената през периода лихва по кредити и заеми, призната по метода на ефективната лихва.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

10. Данъци

10.1 Разходи за данъци

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Текущ данък		
Данък за текущата година	280	235
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Общо разходи за данъци признати в печалби и загуби	280	235

10.2 Обяснение на ефективната данъчна ставка

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Печалба за периода	2,499	2,106
Общо разходи за данъци	280	235
Печалба преди данъци	2,779	2,341
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10.0% 278	10.0% 234
Ефект от данъчни постоянни разлики	0.08% 2	0.04% 1
Ефективна данъчна ставка	10.08% 280	10.04% 235

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област. Последната данъчна ревизия по ЗКПО обхваща период 10.02.2003-31.12.2006.

10.3 Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

<i>В хиляди лева</i>	(Активи)		Пасиви		Нетно	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Инвестиционни имоти	(12)	(12)	-	-	(12)	(12)
Провизии за начислени неизползвани отпуски	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Данъчни (активи)/ пасиви	(13)	(13)	-	-	(13)	(13)

Дружеството прилага данъчната ставка, определена в Закона за корпоративното подоходно облагане, която е за 10%. Отсрочените данъчни активи са признати във финансовия отчет на Дружеството доколкото то счита, че тяхното реализиране в следващите отчетни периоди е много вероятно и може да бъде установено в приемливи граници.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

10. Данъци (продължение)

10.4 Движения на отсрочените данъци през годината

<i>В хиляди лева</i>	Баланс 1 януари 2022	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2022	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2023
Инвестиционни имоти	(12)	-	(12)	-	(12)
Провизии за начислени неизползвани отпуски	(1)	-	(1)	-	(1)
	(13)	-	(13)	-	(13)

11. Имоти, машини и съоръжения

<i>В хиляди лева</i>	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2022	391	118	583	1,092
Придобити активи	16	6	27	49
Отписани активи	-	-	(23)	(23)
Баланс към 31 декември 2022	407	124	587	1,118
Баланс към 1 януари 2023	407	124	587	1,118
Придобити активи чрез покупка	-	4	96	100
Прехвърлени от процес на изграждане	-	-	610	610
Баланс към 31 декември 2023	407	128	1,293	1,828
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2022	(287)	(108)	(406)	(801)
Амортизация за годината	(53)	(6)	(30)	(89)
Амортизация за отписани активи	-	-	20	20
Баланс към 31 декември 2022	(340)	(114)	(416)	(870)
Баланс към 1 януари 2023	(340)	(114)	(416)	(870)
Амортизация за годината	(34)	(8)	(112)	(154)
Баланс към 31 декември 2023	(374)	(122)	(528)	(1,024)
Балансова стойност				
Към 1 януари 2022	104	10	177	291
Към 31 декември 2022	67	10	171	248
Към 31 декември 2023	33	6	765	804

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството са заложили съгласно договор за заем сключен с Банка ДСК ЕАД (виж бележка 19).

Пояснителни бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	2023	2022
Отчетна стойност		
Баланс на 1 януари	86,924	86,900
Прехвърлени от процес на изграждане през периода	576	24
Баланс към 31 декември	87,500	86,924
Амортизация		
Баланс на 1 януари	(47,180)	(43,769)
Амортизация за периода	(3,435)	(3,411)
Баланс към 31 декември	(50,615)	(47,180)
Балансова стойност		
Баланс на 1 януари	39,744	43,131
Баланс към 31 декември	36,885	39,744

Инвестиционният имот е заложен по договора за заем с ДСК Банк ЕАД (виж бележка 19).

Инвестиционните имоти съдържат търговски имот Mall Plovdiv, който се дава под наем на трети страни. В голямата си част договорите за наем имат първоначален период от 5 или 10 години с годишна рента индексирана с индекс на потребителските цени. Средният период на подновяване е 5 години. Не се дължат условни наеми.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външен, независим оценител на имущество, имащ призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните. Независим оценител определя справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството всяка година. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на отчетния финансов период е 105,321 хиляди лева (31 декември 2022: 88,208 хиляди лева). Справедливата стойност на инвестиционните имоти от 105,321 хил. лв. е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. (Виж бележка 4).

За целите определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти е използван приходният подход. Подходът отчита настоящата стойност на генерираните парични потоци от имотите, взимайки предвид очаквания ръст на наемите, периода за анулиране, ниво на заетост и други разходи, които не се заплащат от наемателите. Очакваните нетни парични потоци се дисконтират, като се използват дисконтови проценти, коригирани за риска. Сред другите фактори, при определянето на дисконтовия процент се отчита качество на сградата, нейното местонахождение (първостепенно или второстепенно), възможност за паркиране и други.

Очакваният годишен ръст на наемите е 3.0 % (2022: 1.5 %) и е определен на база на очакваната индексация на наемите със съответния индекс на потребителските цени.

Нивото на заетост към 31.12.2023 г. е 99 %. Направено е предположение, че повечето договори ще бъдат подновени при изтичането им, а освободените отдаваеми площи ще бъдат отдадени под наем в рамките на 1 до 9 месеца в зависимост от размера им. Използваният процент на доходност е в размер на 8.25 % (2022: 9.0 %).

Ако инвестиционният имот бъде продаден през следващите 3-6 месеца, взимайки предвид ограниченото време за маркетизиране, което ще свие обсега на понетциални купувачи, е определена ликвидационна стойност от 87,034 хиляди лева. Тази оценка представлява приблизително 17 % отбив от справедливата стойност и ще бъде достигната в случай на вътрешна норма на възвръщаемост в размер на 10 % и доходност в размер на най-малко 8.75 %.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти (продължение)

Определената справедлива стойност ще се увеличи, ако очаквания пазарен ръст на наемите е по-висок, периодите за анулиране са по-къси, нивото на заетост е по-високо, дисконтовият процент, коригиран с риска е по-нисък или процентът на капитализация е по-нисък. Обратното проявление на изброените фактори съответно би довело до намаление на определената справедлива стойност.

Инвестиционни имоти в процес на придобиване

В хиляди лева	2023	2022
Отчетна стойност		
Баланс на 1 януари	1,160	64
Придобивания през периода	216	1145
Отписани	-	(49)
Прехвърлени в инвестиционни имоти	(576)	-
Прехвърлени в машини, съоръжение и оборудване	(610)	-
Баланс към 31 декември	190	1,160

Инвестиционни имоти в процес на придобиване са активите, които не са въведени в експлоатация към 31 декември 2023 г. Натрупаната сума към 31 декември 2023 представлява проект за разширение в размер на 188 хил. лв и принтер-валидатор за паркинг система в размер на 2 хил. лв.

13. Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева	2023	2022
Салдо на 1 януари	10	11
Увеличение през отчетния период	110	97
Отнесени на разход	(109)	(98)
Салдо на 31 декември	11	10
Текущи	11	10
	11	10

Натрупаната сума към 31 декември 2023 представлява застраховки, платени за 2024 г. в размер на 9 хил. лв. и система за броене на човекопоток в размер на 2 хил. лв.

14. Клиентски депозити

Сумата от 813 хил. лева (2022: 745 хил. лева) представлява гаранционни депозити, предоставени от наемателите съгласно подписани договори за наем. Съгласно подписания с Банка ДСК договор за заем тази депозитна сметка е блокирана и сумите по нея са залог в полза на Банките. Тази сума не се взема предвид при изготвянето на отчета за паричните потоци.

15. Търговски вземания

В хиляди лева	Бел.	2023	2022
Вземания от клиенти	23, 24	246	404
		246	404
Текущи		246	404
		246	404

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка, свързани с търговски и други вземания, са представени в бележка 23 и бележка 24.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

16. Други вземания

В хиляди лева

Бел.	2023	2022
Стимули към наематели	1,666	1,160
Аванси към доставчици	91	-
Строителни гаранции	-	62
	1,757	1,222
Нетекущи	1,434	987
Текущи	323	235
22,23	1,757	1,222

17. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева

	2023	2022
Наличности в касата	27	34
Наличности по банкови сметки		
- Банкови сметки в лева	4,777	7,058
- Банкови сметки в евро	1,512	1,400
Общо пари и парични еквиваленти	6,316	8,492

18. Капитал и резерви

Към 31 декември 2023 година акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 10,000 обикновени акции. Всяка акция е с номинал 10 лева. Акционерният капитал е изцяло внесен от акционерите. Притежателите на обикновените акции имат право на един глас на акция на Общото Събрание на Акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Разликата между номиналната стойност на акциите и сумата на допълнителната паричната вноска в капитала направена през предходни периоди е отчетена като премиен резерв.

На 26 октомври 2023 г. е взето решение от едноличния собственик на акционерния капитал, част от неразпределената печалба от дейността на дружеството за периода 2003 г. – 2017 г. в размер на общо 5,088 хил.лв да бъде отнесена за пълно покривне на натрупаните загуби от дейността на дружеството за същия период.

Към 31 декември 2023 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ЕООД.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

19. Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на заемите на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 23. За повече информация във връзка с договореностите по заемите и обезпеченията, вижте бележка 26.

По силата на договор за цесия от 27.06.2023 г., сключен между ОТП Банк като цедент и Банка ДСК като цесионер, на Банка ДСК са прехвърлени всички права и вземания на ОТП Банк по договора за заем, отпуснат от ОТП Банк и Банка ДСК.

В хиляди лева	2023	2022
Нетекущи пасиви		
<i>Заеми от свързани лица</i>		
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	-	2,392
Лихва, дължима към свързани лица	-	25
Дългосрочна част на заеми от свързани лица	-	2,417
<i>Заеми от банки</i>		
Заем, отпуснат от Банка ДСК	20,134	12,267
Заем, отпуснат от ОТП Банк	-	12,138
Дългосрочна част на банковите заеми	20,134	24,405
Текущи пасиви		
<i>Заеми от банки</i>		
Заем, отпуснат от Банка ДСК	4,267	2,086
Заем, отпуснат от ОТП Банк	-	2,065
Краткосрочна част на банковите заеми	4,267	4,151

Всички заеми от свързани лица (М.О.П. Риъл Истейт ЕООД) са напълно погасени към 31.12.2023 г.

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

В хиляди лева	Валута	Номинален Лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2023		31 декември 2022	
				Номи- нална ст-ст	Балан- сова ст-ст	Номи- нална ст-ст	Балан- сова ст-ст
Гарантирани банкови заеми получени от ДСК	EUR	3 m Euribor + 2.5%	2029	24,363	24,401	28,532	28,556
Заеми от свързани лица и лихви към тях	EUR	3%	-	-	-	2,417	2,417
Общо лихвоносни задължения				24,363	24,401	30,949	30,973

Пояснителни бележки към финансовия отчет

20. Други нетекущи пасиви

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Получени депозити от наематели във връзка с договори за оперативен лизинг	813	699
	813	699

21. Отсрочени приходи

Приходите за бъдещи периоди, в размер на 46 хил. лева (47 хил. лева към 31 декември 2022), представляват авансово платени наеми от наемателите, отнасящи се за 2024 година.

22. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	Бел.	2023	2022
Търговски задължения			
Задължения към доставчици	23	125	161
Други задължения	23	19	97
		144	258
Други задължения			
Задължения към бюджета		144	49
Гаранции за добро изпълнение съгласно договори за строителство	23	-	62
		144	111
Общо търговски и други задължения		288	369

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 23.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти

Счетоводни класификации и справедливи стойности

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

31 декември 2023

В хил. лева	Бел.	Балансова стойност			Справедлива стойност			
		Заеми и вземания	Други фин-ви пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
Финансови активи								
Търговски вземания	15	246	-	246	-	246	-	246
Клиентски депозити	14	813	-	813	-	813	-	813
Други вземания	16	1,757	-	1,757	-	1,757	-	1,757
Парични средства и еквиваленти	17	6,316	-	6,316	-	6,316	-	6,316
		9,132	-	9,132	-	9,132	-	9,132
Финансови пасиви								
Заеми от банки	19	-	24,401	24,401	-	24,531	-	24,531
Клиентски депозити	20	-	813	813	-	813	-	813
Търговски задължения	22	-	144	144	-	144	-	144
		-	25,358	25,358	-	25,488	-	25,488

31 декември 2022

В хил. лева	Бел.	Балансова стойност			Справедлива стойност			
		Заеми и вземания	Други фин-ви пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
Финансови активи								
Търговски вземания	15	404	-	404	-	404	-	404
Клиентски депозити	14	745	-	745	-	745	-	745
Други вземания	16	1,222	-	1,222	-	1,222	-	1,222
Парични средства и еквиваленти	17	8,492	-	8,492	-	8,492	-	8,492
		10,863	-	10,863	-	10,863	-	10,863
Финансови пасиви								
Заеми от банки	19	-	28,556	28,556	-	29,563	-	29,563
Заем от свързано лице	19	-	2,417	2,417	-	2,346	-	2,346
Клиентски депозити	20	-	699	699	-	699	-	699
Търговски задължения	22	-	258	258	-	258	-	258
Други задължения	22	-	62	62	-	62	-	62
		-	31,992	31,992	-	32,928	-	32,928

Пояснителни бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

Счетоводни класификации и справедливи стойности (продължение)

Ненаблюдаеми входящи данни

Справедливата стойност на заемите е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 2 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. За целите определяне на справедливите стойности и изчисление на дисконтираните парични потоци на заемите от банки е използвана официална лихвена статистика от БНБ (Българска Народна Банка) към 31 декември 2023 г., тъй като при предоговаряне на заема Дружеството би имало достъп до българския пазар. За целите определяне на справедливите стойности и изчисление на дисконтираните парични потоци на заемите от свързани лица е използвана официална лихвена статистика от ЕЦБ (Европейска Централна Банка) към 31 декември 2023 г.

Промени в пасивите, произтичащи от финансова дейност

Следващите таблици обобщават промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число както промени, свързани с парични потоци, така и непарични промени, като съдържа равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. и на 31 декември 2022 г.

	1 януари 2023 г.	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци	Ефект от промените във валутни курсове	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Нови лизингови договори	Други	31 декември 2023 г.
	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв
Текущи лихвоносни заеми и привлечени средства	4,151	-	(5,743)	-	1,588	-	4,271	4,267
Нетекущи лихвоносни заеми и привлечени средства	26,822	-	(2,477)	-	60	-	(4,271)	20,134
Общо пасиви от финансова дейност	30,973	--	(8,220)	-	1,648	-	-	24,401

	1 януари 2022 г.	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци	Ефект от промените във валутни курсове	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Нови лизингови договори	Други	31 декември 2022 г.
	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв	Хил. лв
Текущи лихвоносни заеми и привлечени средства	4,063	-	(4,967)	-	929	-	4,126	4,151
Нетекущи лихвоносни заеми и привлечени средства	30,878	-	-	-	71	-	(4,127)	26,822
Общо пасиви от финансова дейност	34,941	--	(4,967)	-	1,000	-	(1)	30,973

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от използването на финансови инструменти:

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

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

Експозиция към кредитен риск

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

В хиляди лева	Бел.	Балансова стойност	
		2023	2022
Търговски вземания	15	246	404
Клиентски депозити	14	813	745
Други вземания	16	1,757	1,222
Парични средства и еквиваленти	17	6,316	8,492
		9,132	10,863

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Клиентите на Дружеството оперират на територията на страната.

Дружеството начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за очаквани кредитни загуби по отношение на търговските и други вземания. Основните компоненти на тази обезценка са специфичен компонент за загуба, която се отнася за индивидуално значими експозиции, както и колективен компонент за загуба, установен за групи от сходни активи, по отношение на загуби, които са възникнали, но все още не са идентифицирани. Колективният компонент за загуба се определя въз основа на исторически данни за плащане за подобни финансови активи.

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., възрастовият анализ на търговските вземания е представен в таблицата по-долу, като е използвана матрицата на провизиите:

В хиляди лева	2023	2023	2022	2022
	Прогнозна обща брутна балансова ст/ст в неизпълнение	Очаквана кредитна загуба	Прогнозна обща брутна балансова ст/ст в неизпълнение	Очаквана кредитна загуба
Не просрочени (0-30 дни)	221	-	403	-
Просрочени между 31-90 дни	18	-	1	-
Просрочени над 90 дни	7	-	-	-
	246	-	404	-

Дружеството не е признало обезценка на просрочени търговски вземания над 90 дни.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще 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, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

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

31 декември 2023

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До година	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Заеми от ДСК	24,401	(29,128)	(5,798)	(5,626)	(15,798)	(1,906)
Клиентски депозити	813	(813)	-	-	(813)	-
Търговски задължения	144	(144)	(144)	-	-	-
	25,358	(30,085)	(5,942)	(5,626)	(16,611)	(1,906)

31 декември 2022

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До година	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Заеми от ДСК и ОТП	28,556	(33,356)	(5,484)	(5,391)	(15,591)	(6,890)
Заеми от свързани лица	2,417	(2,943)	-	-	-	(2,943)
Клиентски депозити	699	(699)	-	-	(699)	-
Търговски задължения	258	(258)	(258)	-	-	-
Други задължения	62	(62)	(62)	-	-	-
	31,992	(37,318)	(5,804)	(5,391)	(16,290)	(9,833)

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми във валута, различна от функционалната валута – BGN, поради това че такива сделки са деноминирани предимно в (EUR). От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент. Заемът в EUR от ДСК се олихвява лихвен процент равен на сбора на 3-месечния EURIBOR и надбавка 2.5%, но общо не по-малко от 2.5%.

Профил

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

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	
	2023	2022
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи	6,289	8,458
Финансови пасиви	-	(2,417)
	6,289	6,041
Инструменти с променлива лихва		
Финансови пасиви	(24,401)	(28,556)
	(24,401)	(28,556)

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта (1.00%) в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени.

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
31 декември 2023				
Инструменти с променлива лихва	(244)	244	-	-
Чувствителност на паричните потоци	(244)	244	-	-
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
31 декември 2022				
Инструменти с променлива лихва	(286)	286	-	-
Чувствителност на паричните потоци	(286)	286	-	-

Пояснителни бележки към финансовия отчет**24. Управление на финансовия риск (продължение)****Управление на капитала**

Политиката на Ръководството на Дружеството е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Дружеството е акционерно дружество и като такова то е предмет на специфични капиталови изисквания. Дружеството трябва да поддържа собствен капитал, който е по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законови резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. Дружеството е спазило специфичните капиталови изисквания.

През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

25. Оперативен лизинг**Лизинг като наемодател**

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е отдало под наем на оперативни лизинги 99 % от площта за отдаване под наем от своя инвестиционен имот.

Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
По-малко от една година	11,737	8,241
Между една и пет години	33,319	18,170
Повече от пет години	11,973	6,211
	57,029	32,622

По време на дванадесет месечния период завършващ на 31 декември 2023 година, признатите приходи от наеми са 9,025 хиляди лева (2022: 8,312 хиляди лева).

26. Ангажименти за потенциални задължения**Заета и отдадена площ под наем**

Към 31.12.2023 г. Дружеството има подписани валидни 92 договора за отдаване под наем на търговски помещения, 36 наемни споразумения за временни щандове, 22 договора за складови помещения и 21 споразумения за поставяне на знаци, които обхващат 99 % от общата площ за отдаване под наем.

Договор за банков заем

На 1 юни 2018 г. е подписан нов договор с Национална Спестовна и Търговска Банка ООД (ОТП Банк – Унгария) и Банка ДСК ЕАД („Заемодателите“). Заемът има за цел да рефинансира остатъка от съществуващия заем от 21.03.2016 г. и да предостави допълнителна сума за частично погасяване на заема към акционера. Заемодателите са предоставили на Дружеството три заема: Заем 1 за сумата от 17,874,312.60 евро, разпределени както следва: 11,286,694.42 евро предоставени от ОТП Банк и 6,587,618.18 евро предоставени от Банка ДСК; Заем 2 за сумата от 2,827,507.72 евро, разпределени както следва: 416,100.87 евро предоставени от ОТП Банк и 2,411,406.85 евро предоставени от Банка ДСК; и Заем 3 за сумата от 2,827,507.72 евро предоставени изцяло от Банка ДСК.

Дружеството следва да заплаща на Заемодателите годишна такса наблюдение в размер на 15,000 евро.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**26. Ангажименти за потенциални задължения (продължение)****Договор за банков заем (продължение)**

Дължимата лихва върху главницата се изчислява при лихвен процент, формиран от лихвата на междубанковия пазар в евро за съответния период и надбавка от 2.5% годишно, но не по-малко от 2.5% годишно. Ако Дружеството не изплати изискуемо задължение към Заемодателите до датата на падежа, за периода на просрочие съответното задължение се олихвява с наказателен лихвен процент, формиран по следния начин: 5% годишна лихва плюс съответната надбавка, плюс лихвата на междубанковия пазар за периода.

Погасяването на заема ще се извърши на 44 тримесечни вноски съгласно приложена към договора схема за погасяване на главницата. Първата погасителна вноска по главницата е направена на 30 септември 2018 г.

Дружеството прие определени ограничения във връзка с Договора за Заем, подписан с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк („Заемодателите“). Тези ограничения се отнасят до обслужването на банковите сметки на Дружеството от Банка ДСК; подчиненост на заемите от акционери и свързани лица на основния дълг към Заемодателите; неосъществяване на други дейности, различни от одобрения проект; ограничение на правото на Дружеството да учредява каквито и да е залози върху собственост, приходи и други активи; и др. Дружеството е спазило приетите ограничения във връзка с Договора за Заем.

По силата на договор за цесия от 27.06.2023 г., сключен между ОТП Банк като цедент и Банка ДСК като цесионер, на Банка ДСК са прехвърлени всички права и вземания на ОТП Банк по договора за заем, отпуснат от ОТП Банк и Банка ДСК.

По Договора за Заем са валидни следните обезпечения:

- Залог на вземания на М.О. Пловдив ЕАД с положително салдо във всяка сметка; всички настоящи и бъдещи вземания по лизингови договори; всички настоящи и бъдещи вземания по банкови гаранции предоставени от наемателите; потенциалните вземания от обезщетения; както и всички други вземания от портфейла на Дружеството.
- Първи по ред залог на банкови сметки на М.О. Пловдив ЕАД.
- Първи по ред залог на действащо предприятие на М.О. Пловдив ЕАД. В списъка на заложените недвижими имоти е поземления имот в гр. Пловдив с обща площ 17,007 кв. м. заедно с всички прилежащи към него сгради и направените по тях настоящи към датата на подписване на Договора и бъдещи подобрения.
- Залог на акции на М.О. Пловдив ЕАД – всеки акционер поема ангажимент да учреди залог върху притежаваните от него акции в полза на Заемодателите като подпише заявление за залог на всеки сертификат за притежание на акции и го предаде на Заемателите при изпълнение на Договора за Банков Заем.
- Първа по ред ипотека в полза на Заемодателите върху поземления имот в Пловдив заедно с всички прилежащи на него сгради и направените по тях настоящи и бъдещи подобрения.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**27. Свързани лица**

Към 31 декември 2023, Дружеството е свързано лице със следните компании:

- (i) М.О.П. Риъл Истейт ЕООД – акционер;
- (ii) Куинлан Прайвит Хърбърт Клайънт Холдингс С.А.Р.Л. – междинен собственик
- (iii) Авестус Номинийс Лимитед – краен собственик
- (iv) М.О.С. Мениджмънт ЕООД – под общ контрол
- (v) Кастид България ООД – под общ контрол.

Сделки с ключов ръководен персонал

Директорите и изпълнителния директор не притежават акции с право на глас, не са отпускали или получавали заеми от дружеството, не са включени в програми за допълнителни пенсионни осигурявания с изключение на задължителните законови удържки и начисления. През 2023 г. между Ръководството и Дружеството няма финансови отношения.

Сделки със свързани лица

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Крайни салда към 31 декември	
	Приход / (Разход)		Вземане/(Задължение)	
	2023	2022	2023	2022
Покупка на стоки и услуги				
М.О.С. Мениджмънт (под общ контрол) – такса управление	(352)	(352)	-	-
Операции по заеми				
М.О.П. Риъл Истейт ООД (акционер)				
Задължения по заеми	-	-	-	(2,417)
Плащания на заеми	(2465)	-	-	-
Начислени лихви за периода	(60)	(71)	-	-
Плащания на лихви	(12)	-	-	-
Разпределение на дивиденди				
М.О.П. Риъл Истейт ООД (акционер)	(945)	-	-	-

28. Събития след датата на отчетния период

Няма настъпили съществени събития след датата на отчета, изискващи корекция или оповестяване в годишния финансов отчети.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**29. База за измерване**

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

30. Счетоводни политики

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

а) Приходи***Приходи от договори с клиенти***

Дружеството предоставя услуги по поддръжка на своите наематели и префактурира вода, електрическа енергия и отопление. Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите си тъй като обикновено Дружеството контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Обичайно Дружеството получава краткосрочни аванси от клиентите си. Прилагайки практическото облекчение в МСФО 15, то не коригира размера на възнаграждението за отразяване на ефектите свързани с наличието на съществен компонент на финансиране, ако на датата на влизане в сила на договора се очаква, че периодът между прехвърлянето на обещаните стоки или услуги към клиента и очакваното от клиента плащане за тези стоки или услуги ще бъде една година или по-малко.

Дружеството отчита услугите по поддръжка като отделно задължение за изпълнение и признава приходите от тях в течение на времето, тъй като клиентът едновременно получава и консумира ползите, предоставяни от Дружеството. Дружеството използва практическо улеснение, за да признае прихода до размера, който има право да фактурира, тъй като това кореспондира директно с обема на изпълненото задължение към клиента.

Салда по договори**Активи по договори с клиенти**

Активът по договора е правото да се получи възнаграждение в замяна на услугите, които са прехвърлени на клиента.

Ако чрез прехвърлянето на услугите към клиента Дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение или преди плащането да е станало дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение, което е под условие.

Търговски вземания

Вземането представлява правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време). Моля, вижте счетоводните политики за финансовите активи, изложени в раздел ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване.

Пасиви по договори с клиенти

Пасивът по договора е задължението за прехвърлянето на услугите към клиента, за което Дружеството е получило възнаграждение (или възнаграждението е дължимо) от клиента. Ако клиентът заплати възнаграждението преди Дружеството да прехвърли услугите към него, когато бъде извършено плащането или когато плащането стане дължимо (което възникне по-рано), се признава пасив по договор. Пасивите по договори с клиенти се признават като приход, когато Дружеството изпълни задълженията си по договора.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

30. Счетоводни политики (продължение)

а) Приходи (продължение)

(i) Приходи от наеми на инвестиционни имоти

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

(ii) Приходи от финансиране

Приходите от компенсации на небитовите потребители за високите цени на електроенергията се отчитат като приходи от финансиране и се признават в печалби и загуби в периода на потребление на електроенергията.

б) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Дружеството включват:

- приходи от лихви;
- разходи за лихви;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви.

Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

в) Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, не се преизчисляват.

Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

г) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Счетоводни политики (продължение)****г) Данъци върху дохода (продължение)****(i) Текущ данък**

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години.

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. 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. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. 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.

д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване**(i) Признаване и оценка***Първоначално признаване*

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

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

Последваща оценка

След признаване като актив дадена позиция от имоти, машини и съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

30. Счетоводни политики (продължение)

д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| • съоръжения | 25 години |
| • машини и оборудване | 3.3 – 5 години |
| • стопански инвентар | 6.7 години |
| • компютри | 2 години |
| • други | 6.7 години. |

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

е) Инвестиционни имоти

(i) Признаване и оценка

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за печалбата или загубата на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба,

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Счетоводни политики (продължение)****е) Инвестиционни имоти (продължение)****(iii) Амортизация (продължение)**

т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява на по-ранната от датата на която активът е класифициран като държан за продажба или датата, на която активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот се определят за всеки актив по-отделно, като са в следните граници:

- сгради и съоръжения 25 години
- оборудване 3.3 - 5 години
- стопански инвентар и други 6.7 години.

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване**• Финансови активи****Първоначално признаване и оценяване**

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана цена на придобиване, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) и като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15. Моля, вижте счетоводната политика в раздел а) Приходи от договори с клиенти.

За да бъде класифициран и оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, финансовият актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Счетоводни политики (продължение)****ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване(продължение)****• Финансови активи (продължение)****Последващо оценяване**

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Тази категория е най-съществена за Дружеството. Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условието на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски и други вземания и клиентски депозити.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството), главно когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Счетоводни политики (продължение)****ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване(продължение)****• Финансови активи (продължение)****Обезценка на финансови активи**

Допълнителни оповестявания, свързани с обезценката на финансовите активи, са предоставени и в следните пояснителни бележки:

- Търговски вземания, включително активи по договори с клиенти (Бележка 15)

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

ОКЗ се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, ОКЗ се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента).

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 180 дни. В определени случаи обаче то може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Не са извършвани промени в методологията и предположенията, на които Дружеството е базирало своите изчисления на ОКЗ, Дружеството обаче е включило приблизителни оценки, предположения и преценки, специфични за отражението на Covid-19.

Влиянието на COVID-19 пандемията върху възстановимостта на вземанията беше анализирано. Докато методологиите и предположенията, използвани в базовите изчисления на очакваните кредитни загуби (ОКЗ) остават непроменени спрямо тези, приложени през предходната финансова година, Дружеството е включило приблизителни оценки, предположения и преценки, специфични за отражението на пандемията от Covid-19. При изготвянето на тези приблизителни оценки Дружеството е взело под внимание бизнеса, в който работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период, сочеща липсата на значително влошаване в ликвидната позиция на неговите клиенти, както и липсата на удължаване на кредитните срокове спрямо тези, прилагани през предходния период. Въпреки че не са установени съществени проблеми, свързани с възстановимостта, налице е риск икономическият ефект на COVID-19 пандемията да бъде по-дълбок или по-продължителен от очакваното, което би могло да доведе до по-високи кредитни загуби от тези, моделирани при базовия случай.

• Финансови пасиви**Първоначално признаване и оценяване**

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, задължения или като деривативи, определени като хеджингови инструменти в ефективен хедж, както е уместно.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, заеми и привлечени средства, включително и банкови заеми и заеми от свързани лица.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

30. Счетоводни политики (продължение)

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване(продължение)

• Финансови пасиви (продължение)

Последващо оценяване

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по- долу:

Заеми и привлечени средства

Тази категория е от най-съществено значение за Дружеството. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ЕЛП. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база ЕЛП.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ЕЛП. Амортизацията чрез ЕЛП се включва като финансов разход в отчета за всеобхватния доход.

Тази категория се отнася главно за лихвоносни заеми и привлечени средства. Допълнителна информация е представена в Бележка 19.

Отписване

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Счетоводни политики (продължение)****з) Обезценка на нефинансови активи**

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки ОГПП, към който са разпределени индивидуални активи. Тези бюджети и прогнозни калкулации обикновено покриват период от пет години. При по-дълги периоди се изчислява индекс за дългосрочен растеж и той се прилага след петата година към бъдещите парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

и) Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Счетоводни политики (продължение)****й) Лизинг**

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението в неговото начало и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива.

Дружеството като лизингодател

Лизингов договор, при който Дружеството запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг. Възникващите приходи от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за всеобхватния доход/отчета за доходите поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата стойност на наетия актив и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същата база както лизинговите приходи. Условните наеми се признават като приходи в периода, в който бъдат заработени. Поради световното разпространение на COVID-19, обявената извънредна епидемична обстановка в България и наложените в тази връзка противоепидемични мерки, в това число „преустановяване на посещенията в търговски центрове тип МОЛ“, с изключение на определени обекти в тях, по силата на поредица от заповеди на Министъра на здравеопазването на Република България, са направени временни намаления на наемателите и дружеството е отчело този ефект съгласно изискванията на МСФО 16, като е прихода от наем е разсрочен линейно за целия срок на договора за наем.

к) Разходи по заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

л) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

м) 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 очакваните 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.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**31. Промени в счетоводните политики и оповестявания****Стандарти / изменения, които са влезли в сила и са приети от Европейския съюз**

Приетите счетоводни политики са последователни на прилаганите през предходната финансова година, с изключение на следните МСФО и изменения на МСФО, които са възприети от Дружеството от 1 януари 2023:

- МСФО 17 Застрахователни договори,
- МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (Изменения),
- МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки (Изменения),
- МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка (Изменения),
- МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Втори стълб Моделни правила (Изменения)

Възприетите и изменени стандарти и разяснения не са оказали съществено влияние върху счетоводните политики на Дружеството.

32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано**Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила, но са приети от Европейския съюз**

- МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (Изменения). Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено, и ще трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с МСС 8. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг (изменения). Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила и не са приети от Европейския съюз

- МСС 7 Отчети за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Споразумения за финансиране на доставчици (Изменения). Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове: Липса на обменяемост (Изменения). Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие. През месец декември 2015 г. СМСС отложи за неопределен период датата на влизане в сила на това изменение в очакване на резултата от неговия изследователски проект за счетоводното отчитане при прилагането на капиталовия метод. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.