

М.О. Пловдив ЕАД

Доклад на ръководството

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2021

С независим одиторски доклад

Съдържание

Обща информация	i
Годишен доклад за дейността за 2021 г.	ii
Доклад на независимия одитор.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	5
Отчет за всеобхватния доход	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци	8

Обща информация

Съвет на директорите

Ноах Мааян

Фъргъс 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 2021 г.

Годишен доклад за дейността за 2021 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 2021 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 98% под наем.

2. Финансово състояние

М.О.Пловдив ЕАД приключи 2021 г. с печалба в размер на 648 хил. лв., при нетна печалба за 2020 в размер на 771 хил. лв. Печалбата от оперативна дейност възлиза на 1,755 хил. лв., срещу 1,987 хил. лв. за 2020 г. Разликата се дължи предимно на получени обезщетения от предсрочно прекратени договори за наем през 2020 г.

Оперативните разходи за 2021 възлизат на 6,906 хил. лв., срещу 5,734 хил. лв. за 2020 г.

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

Финансови коефициенти	2021	2020	Изменение
Рентабилност			
Рентабилност на приходите (нетна печалба/приходи)	6%	8%	-2%
Възвращаемост на СК (нетна печалба/СК)	4%	4%	-
Възвращаемост на активите (нетна печалба/активи)	1.2%	1.4%	-0.2%
Оборот на активите (приходи/активи)	19%	16%	+3%
Ликвидност			
Коеф. на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.9	0.2	+1.7
Коеф. на бърза ликвидност (тек.вземания+парични ср-ва/текущи пасиви)	1.9	0.2	+1.7
Коеф. на незабавна ликвидност (парични ср-ва/текущи пасиви)	1.8	0.2	+1.6
Коеф. на фин.автономност (СК/Пасиви)	0.5	0.4	+0.1

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	
	2021	2020
Търговски вземания	430	481
Клиентски депозити	766	758
Други вземания	1,209	1,474
Парични средства и еквиваленти	7,982	7,486
	10,387	10,199

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 2021 е 1.9 срещу 0.2 за 2020 г. Коефициентът на незабавна ликвидност за 2021 г. е 1.8 срещу 0.2 за 2020 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

През февруари 2022 г., вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна, някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация, някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани. Поради нарастващото геополитическо напрежение, от февруари 2022 г. се наблюдава значително увеличение в колебанията на фондовите и валутни пазари, вариации в енергийни цени и цените на петрола, значително обезценяване на рублата спрямо американския долар и евро.

Тези събития се очаква да окажат влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии, опериращи в Руската Федерация, Украйна и Беларус. Дружеството няма преки експозиции (напр. сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави.

Дружеството третира горните събития като некоригиращи събития, настъпили след края на отчетния период. Към датата на одобрение за издаване на настоящия доклад за дейността, количественият ефект от тези събития не може да бъде определен с разумна степен на точност от страна на Дружеството. Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макро-икономически условия върху финансовото състояние и резултати от дейността на Дружеството.

Между датата на изготвяне на годишния финансов отчет за 2021 г. и датата на този доклад за дейността на дружеството не са настъпили други 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 2021 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 2021 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ЕООД. През 2021 г. не са придобивани собствени акции от Дружеството. През 2021 г. има получени възнаграждения от член на съвета на

директорите, които са оповестени в Бележка 27. През 2021 г. членовете на съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници и не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. 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 2021 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

7. Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2021 г. в Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

8. Свързани лица и сделки

Към 31 декември 2021, 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 2021 г. предприятието няма регистрирани и действащи клонове.

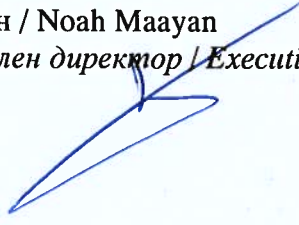
10. Отговорност на ръководството

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 2021 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

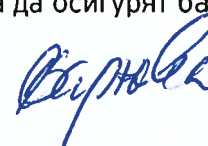
Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „М.О.Пловдив“ ЕАД („Дружеството“), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителни бележки към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 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.

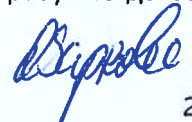
Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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 дължащи се на измама или грешка.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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



очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига 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



27 юни 2022 година

гр. София, България

Отчет за финансовото състояние

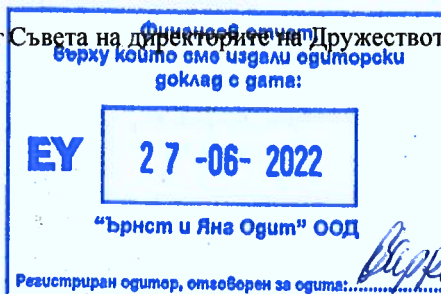
В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2021	31 декември 2020
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	11	291	109
Инвестиционни имоти	12	43,131	46,541
Инвестиционни имоти в процес на придобиване		64	121
Отсрочени данъци	10	13	16
Други вземания	16	1,177	1,180
Клиентски депозити	14	766	758
Общо нетекущи активи		45,442	48,725
Търговски вземания	15	430	481
Други вземания	16	32	294
Разходи за бъдещи периоди	13	11	11
Корпоративен данък за възстановяване	16	-	19
Парични средства и еквиваленти	17	7,982	7,486
Общо текущи активи		8,455	8,291
Общо активи		53,897	57,016
Собствен капитал			
Регистриран капитал		100	100
Премиен резерв		10,707	10,707
Печалби и загуби		7,057	6,409
Общо собствен капитал	18	17,864	17,216
Пасиви			
Заеми и кредити от акционер	19	2,346	2,276
Заеми и кредити от банки	19	28,532	-
Други нетекущи пасиви	20	720	712
Общо нетекущи пасиви		31,598	2,988
Заеми и кредити от банки	19	4,063	36,526
Търговски и други задължения	22	329	240
Задължения за корпоративен данък	16	1	-
Отсрочени приходи	21	42	46
Общо текущи пасиви		4,435	36,812
Общо пасиви		36,033	39,800
Общо собствен капитал и пасиви		53,897	57,016

Пояснителните бележки на страници 10 до 45 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 27 юни 2022 г.



Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

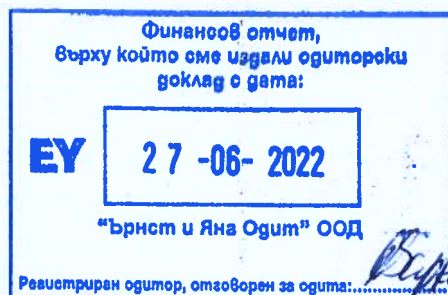
	Бележка	2021	2020
Приходи от отдаване на обекти под наем	5	10,396	9,144
Оперативни разходи за инвестиционни имоти	6	(6,906)	(5,734)
Брутна печалба		3,490	3,410
Други приходи	7	64	221
Разходи за маркетинг и реклама		(510)	(587)
Административни и други разходи	8	(1,289)	(1,057)
Резултат от оперативна дейност		1,755	1,987
Финансови разходи		(1,023)	(1,129)
Нетни финансови разходи	9	(1,023)	(1,129)
Печалба преди данъци		732	858
Разходи за данъци	10	(84)	(87)
Печалба за периода		648	771
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		648	771

Пояснителните бележки на страници 10 до 45 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 27 юни 2022 г.



Отчет за промените в собствения капитал

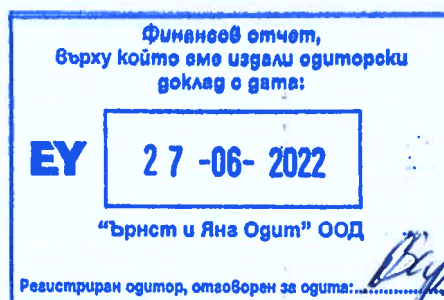
В хиляди лева	Регистриран капитал	Премиен резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2020	100	10,707	5,638	16,445
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината	-	-	771	771
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	771	771
Баланс на 31 декември 2020	100	10,707	6,409	17,216
Баланс на 1 януари 2021	100	10,707	6,409	17,216
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината	-	-	648	648
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	648	648
Баланс на 31 декември 2021	100	10,707	7,057	17,864

Пояснителните бележки на страници 10 до 45 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 27 юни 2022 г.



Пояснителни бележки към финансовия отчет

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

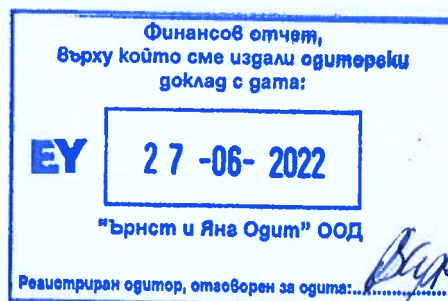
В хиляди лева	Бележка	2021	2020
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба за годината преди данъци		732	858
Корекции за:			
Амортизация на имоти, машини, съоръжения и оборудване и инвестиционни имоти	11,12	3,468	3,467
Нетни финансови разходи	9	1,020	1,124
Отписани вземания		11	20
Отписани дълготрайни активи	11,12	-	2
		5,231	5,471
Изменение на:			
- търговски и други вземания и депозити		316	(627)
- търговски и други задължения и отсрочени приходи		87	(209)
Паричен поток от оперативна дейност		5,634	4,635
Изплатени данъци върху печалбата		(74)	(56)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		5,560	4,579
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти и други имоти, машини, съоръжения и оборудване	11,12	(184)	(74)
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност		(184)	(74)
Паричен поток от финансова дейност			
Плащания по заеми към банки		(3,962)	(3,861)
Изплатени лихви		(889)	(993)
Изплатени такси		(29)	(29)
Нетен паричен поток използван във финансова дейност		(4,880)	(4,883)
Нетно (намаление)/ увеличение на пари и парични еквиваленти		496	(378)
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		7,486	7,864
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	17	7,982	7,486

Пояснителните бележки на страници 10 до 45 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 27 юни 2022 г.



Пояснителни бележки към финансовия отчет

Съдържание

1. Статут и предмет на дейност	10
2. База за изготвяне	10
3. Функционална валута и валута на представяне	10
4. Използване на приблизителни оценки и преценки	10
5. Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под наеми	12
6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти	13
7. Други приходи	13
8. Административни и други разходи	13
9. Финансови приходи и разходи	13
10. Данъци	14
11. Имоти, машини и съоръжения	15
12. Инвестиционни имоти	16
13. Разходи за бъдещи периоди	17
14. Клиентски депозити	17
15. Търговски вземания	17
16. Други вземания	18
17. Парични средства и еквиваленти	18
18. Капитал и резерви	18
19. Заеми	19
20. Други нетекущи пасиви	20
21. Отсрочени приходи	20
22. Търговски и други задължения	20
23. Финансови инструменти	21
24. Управление на финансовия риск	23
25. Оперативен лизинг	27
26. Ангажименти за потенциални задължения	27
27. Свързани лица	29
28. Събития след датата на отчетния период	29
29. База за измерване	30
30. Значими счетоводни политики	30
31. Промени в счетоводните политики и оповестявания	40
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 2021 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 2021 г., е изготвен на основата на принципа на действащо предприятие и това е валидно и към датата на издаването му.

През 2021 г. поради разпространението на COVID-19, обявеното извънредно епидемиологично положение и наложените в тази връзка протиепидемични мерки, в това число затваряне на търговски обекти тип “MALL”, дружеството е направило временни намаления на наемателите, което води до спад в приходите от оперативна дейност. Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванайсет месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, вземайки предвид прогнозна оценка на продължителните ефекти на COVID-19 пандемията върху бизнеса. Вземайки всички факти предвид, Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози, в това число и прогнозният сценарий за спад, както и следните:

- Към 31 декември 2021 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 7,982 хил. лв., както и лизингови ангажименти от наематели в размер на 7,950 хил. лв., дължими в срок до една година; и
- Както е оповестено в бележка 19, Дружеството е получило удължаване на уейвър от банката за срок до 31 декември 2022 г. По прогнози на ръководството към 31 декември 2022 година дружеството ще е в изпълнение на всички ковенанти по договора за банков заем.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 27 юни 2022 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.

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

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>	2021	2020
1. Видове услуги		
Наеми помещения	6,496	5,830
Такси управление, начислявани на наемателите	2,312	2,325
Комунални услуги	1,235	680
Такси паркинг	158	132
Такса смет и данък недвижими имоти, начислявани на наемателите	147	150
Други услуги	48	27
Общо приходи от договори с клиенти	10,396	9,144
2. Географски пазари		
Град Пловдив	10,396	9,144
Общо приходи от договори с клиенти	10,396	9,144
3. Момент във времето за признаване на приходите		
Услуги, прехвърлени в течение на времето	10,396	9,144
Общо приходи от договори с клиенти	10,396	9,144
4. Продължителност на договора		
Дългосрочни договори	10,396	9,144
Общо приходи от договори с клиенти	10,396	9,144
5. Вид на договора		
Договори, базирани на договорена ставка за единица	10,396	9,144
Общо приходи от договори с клиенти	10,396	9,144

Салда по договори

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Търговски вземания (Пояснителна бележка 15)	430	481

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

В хиляди лева	Бел.	2021	2020
Разходи за амортизация	12	3,410	3,411
Разходи за консумативи		1,913	939
Разходи за поддръжката на сградата		1,420	1,110
Разходи за такса смет и данък сгради		147	149
Разходи за такси по управлението – М.О.С. Мениджмънт		-	98
Други разходи по обслужването		16	27
		6,906	5,734

7. Други приходи

В хиляди лева	2021	2020
Приходи от финансиране	38	-
Приходи от обезщетения от наематели	14	179
Приходи от маркетинг и реклама	12	42
	64	221

8. Административни и други разходи

В хиляди лева	Бел.	2021	2020
Разходи за персонал		605	440
Разходи за данъци и такси		180	173
Разходи за юридически услуги		142	141
Разходи за застраховки		76	77
Разходи за амортизация	11	58	56
Разходи за счетоводни и данъчни услуги		44	31
Разходи за комуникации		29	26
Разходи за професионални услуги		12	22
Нотариални и държавни такси		6	33
Други разходи		137	58
		1,289	1,057

9. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	2021	2020
Приходи от лихви	-	-
Финансови приходи	-	-
Разходи за лихви	(1,018)	(1,124)
Нетни загуби от промяна на валутни курсове	(2)	(2)
Банкови такси	(3)	(3)
Финансови разходи	(1,023)	(1,129)
Нетни финансови разходи признати в печалби и загуби	(1,023)	(1,129)

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

В хиляди лева	2021	2020
Текущ данък		
Данък за текущата година	81	48
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	3	39
Общо разходи за данъци признати в печалби и загуби	84	87

10.2 Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	2021	2020
Печалба за периода	648	771
Общо разходи за данъци	84	87
Печалба преди данъци	732	858
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10.0%	10.0%
Ефект от признаване на разходи за неизползвани отпуски	0.3%	-
Ефект от данъчни постоянни разлики	1.2%	0.1%
Ефективна данъчна ставка	11.5%	10.1%

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:

В хиляди лева	(Активи)		Пасиви		Нетно	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Инвестиционни имоти	(12)	(12)	-	-	(12)	(12)
Обезценка на вземания	-	(1)	-	-	-	(1)
Провизии за начислени неизползвани отпуски	(1)	(3)	-	-	(1)	(3)
Данъчни (активи)/ пасиви	(13)	(16)	-	-	(13)	(16)

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. Временните разлики от непризнати лихви по режима на слаба капитализация могат да бъдат пренасяни през следващите години до изчерпване на размера им.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

10. Данъци (продължение)

10.4 Движения на отсрочените данъци през годината

В хиляди лева	Баланс 1 януари 2020	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2020	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2021
Инвестиционни имоти	(12)	-	(12)	-	(12)
Обезценка на вземания	(43)	42	(1)	1	-
Провизии за начислени неизползвани отпуски	-	(3)	(3)	2	(1)
	(55)	39	(16)	3	(13)

11. Имоти, машини и съоръжения

В хиляди лева	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2020	334	153	428	915
Придобити активи	14	13	10	37
Отписани активи	(30)	(56)	(14)	(100)
Баланс към 31 декември 2020	318	110	424	852
Баланс към 1 януари 2021	318	110	424	852
Придобити активи	73	8	159	240
Баланс към 31 декември 2021	391	118	583	1,092
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2020	(246)	(136)	(403)	(785)
Амортизация за годината	(33)	(13)	(10)	(56)
Амортизация за отписани активи	30	54	14	98
Баланс към 31 декември 2020	(249)	(95)	(399)	(743)
Баланс към 1 януари 2021	(249)	(95)	(399)	(743)
Амортизация за годината	(38)	(13)	(7)	(58)
Баланс към 31 декември 2021	(287)	(108)	(406)	(801)
Балансова стойност				
Към 1 януари 2020	88	17	25	130
Към 31 декември 2020	69	15	25	109
Към 31 декември 2021	104	10	177	291

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	2021	2020
Отчетна стойност		
Баланс на 1 януари	86,900	86,900
Придобивания през периода	-	-
Баланс към 31 декември	86,900	86,900
Амортизация		
Баланс на 1 януари	(40,359)	(36,948)
Амортизация за периода	(3,410)	(3,411)
Баланс към 31 декември	(43,769)	(40,359)
Балансова стойност		
Баланс на 1 януари	46,541	49,952
Баланс към 31 декември	43,131	46,541

Инвестиционният имот е заложен по договора за заем с ДСК Банк ЕАД и ОТП Банк Унгария (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 спит 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 86,057 хиляди лева (31 декември 2020: 80,424 хиляди лева). Справедливата стойност на инвестиционните имоти от 86,057 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 дисконтни проценти, коригирани за риска. Сред другите фактори, при определянето на дисконтния процент се отчита качество на сградата, нейното местонахождение (първостепенно или второстепенно), възможност за паркиране и други.

Очакваният годишен ръст на наемите е 1.5% (2020: 0.25%) и е определен на база на очакваната индексация на наемите със съответния индекс на потребителските цени.

Нивото на заетост към 31.12.2021 г. е 98 %. Направено е предположение, че освободените отдаваеми площи при изтичане на договорите ще бъдат отдадени под наем в рамките на 3 до 9 месеца. Използваният процент на доходност е в размер на 9.1% (2020: 9.4%).

Ако инвестиционният имот бъде продаден през следващите 3-6 месеца, взимайки предвид ограниченото време за маркетинг, което ще свие обсега на понетциални купувачи, е определена ликвидационна стойност от 68,845 хиляди лева. Тази оценка представлява приблизително 20% 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 11.25%.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти (продължение)

Влиянието на пандемията от COVID-19, както и продължаващият ѝ ефект, са отчетени чрез заложен по – висок процент на доходност, както и по – ниски ERV нива. 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.

13. Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева	2021	2020
Салдо на 1 януари	11	11
Увеличение през отчетния период	103	99
Отнесени на разход	(103)	(99)
Салдо на 31 декември	<u>11</u>	<u>11</u>
Текущи	<u>11</u>	<u>11</u>
	<u>11</u>	<u>11</u>

Натрупаната сума към 31 декември 2021 представлява застраховки, платени за 2022 г. в размер на 9 хил. лв. и система за броене на човекопоток в размер на 2 хил. лв.

14. Клиентски депозити

Сумата от 766 хил. лева (2020: 758 хил. лева) представлява гаранционни депозити, предоставени от наемателите съгласно подписани договори за наем. Съгласно подписания с Банка ДСК и ОТП Банк 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.	2021	2020
Вземания от клиенти	23, 24	<u>430</u>	<u>481</u>
		<u>430</u>	<u>481</u>
Нетекущи		-	-
Текущи		<u>430</u>	<u>481</u>
		<u>430</u>	<u>481</u>

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.	2021	2020
Стимули към наематели		1,144	1,412
Получени строителни гаранции		62	62
Други		3	-
Корпоративен данък за възстановяване		-	19
		1,209	1,493
Нетекущи		1,177	1,180
Текущи		32	313
	22,23	1,209	1,493

17. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева

	2021	2020
Наличности в касата	16	8
Наличности по банкови сметки		
- Банкови сметки в лева	6,556	6,089
- Банкови сметки в евро	1,410	1,389
Общо пари и парични еквиваленти	7,982	7,864

18. Капитал и резерви

Към 31 декември 2021 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 2021 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.

В хиляди лева	2021	2020
Нетекущи пасиви		
Заеми от свързани лица		
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	2,322	2,253
Лихва, дължима към свързани лица	24	23
Дългосрочна част на заеми от свързани лица	<u>2,346</u>	<u>2,276</u>
Заеми от банки		
Заем, отпуснат от Банка ДСК	2,042	-
Заем, отпуснат от ОТП Банк	2,021	-
Дългосрочна част на банковите заеми	<u>4,063</u>	<u>-</u>
Текущи пасиви		
Заеми от банки		
Заем, отпуснат от Банка ДСК	14,341	18,359
Заем, отпуснат от ОТП Банк	14,191	18,167
Краткосрочна част на банковите заеми	<u>28,532</u>	<u>36,526</u>

Всички заеми от свързани лица (М.О.П. Риъл Истейт ЕООД) са отпуснати в евро и се олихвяват с фиксиран лихвен процент в размер на 3%. Неплатените лихви по заемите към свързаните лица са капитализирани на всяка годишнина от датата на сключване на съответния договор за заем, съгласно подписаните договори за заеми между тях и Дружеството. Към 31 декември 2021 г. Дружеството е в нарушение на ковенант по договора за заем. Банката е издала писмено съгласие за неспазване на съответния ковенант (уейвър) за периода до 31 декември 2022 година. По прогнози на ръководството към 31 декември 2022 година дружеството ще е в изпълнение на ковенанта.

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

В хиляди лева	Валута	Номинален Лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2021		31 декември 2020	
				Номи- нална ст-ст	Балан- сова ст-ст	Номи- нална ст-ст	Балан- сова ст-ст
Гарантирани банкови заеми получени от ОТП и ДСК	EUR	3 m Euribor + 2.5%	2029	32,596	32,595	36,558	36,526
Заеми от свързани лица и лихви към тях	EUR	3%	2029	2,346	2,346	2,276	2,276
Общо лихвоносни задължения				<u>34,942</u>	<u>34,941</u>	<u>38,834</u>	<u>38,802</u>

Пояснителни бележки към финансовия отчет**20. Други нетекущи пасиви***В хиляди лева*

	2021	2020
Получени депозити от наематели във връзка с договори за оперативен лизинг	720	712
	720	712

21. Отсрочени приходи

Приходите за бъдещи периоди, в размер на 42 хил. лева (46 хил. лева към 31 декември 2020), представляват авансово платени наеми от наемателите, отнасящи се за 2022 година.

22. Търговски и други задължения*В хиляди лева*

	Бел.	2021	2020
Търговски задължения			
Задължения към доставчици	23	164	70
Други задължения	23	17	32
		181	102
Други задължения			
Задължения към бюджета		87	76
Гаранции за добро изпълнение съгласно договори за строителство	23	62	62
		149	138
Общо търговски и други задължения		330	240

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 2021

31 декември 2021		Балансова стойност			Справедлива стойност			
		Заеми и	Други		Ниво	Ниво	Ниво	
В хил. лева	Бел.	вземания	фин-ви	Общо	1	2	3	Общо
Финансови активи								
Търговски вземания	15	430	-	430	-	430	-	430
Клиентски депозити	14	766	-	766	-	766	-	766
Други вземания	16	1,209	-	1,209	-	1,209	-	1,209
Парични средства и еквиваленти	17	7,982	-	7,982	-	7,982	-	7,982
		10,387	-	10,387	-	10,387	-	10,387
Финансови пасиви								
Заеми от банки	19	-	32,595	32,595	-	32,714	-	32,714
Заем от свързано лице	19	-	2,346	2,346	-	2,676	-	2,676
Клиентски депозити	20	-	720	720	-	720	-	720
Търговски задължения	22	-	181	181	-	181	-	181
Други задължения	22	-	62	62	-	62	-	62
		-	35,904	35,904	-	36,353	-	36,353

31 декември 2020

31 декември 2020		Балансова стойност			Справедлива стойност			
			Други					
		Заеми и	фин-ви		Ниво	Ниво	Ниво	
		вземания	пасиви	Общо	1	2	3	Общо
В хил. лева		Бел.						
Финансови активи								
Търговски вземания	15	481	-	481	-	481	-	481
Клиентски депозити	14	758	-	758	-	758	-	758
Други вземания	16	1,474	-	1,474	-	1,474	-	1,474
Парични средства и еквиваленти	17	7,486	-	7,486	-	7,486	-	7,486
		10,199	-	10,199	-	10,199	-	10,199
Финансови пасиви								
Заеми от банки	19	-	36,526	36,526	-	36,617	-	36,617
Заем от свързано лице	19	-	2,276	2,276	-	2,607	-	2,607
Клиентски депозити	20	-	712	712	-	712	-	712
Търговски задължения	22	-	102	102	-	102	-	102
Други задължения	22	-	62	62	-	62	-	62
		-	39,678	39,678	-	40,100	-	40,100

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 УЦБ (Унгарска Централна Банка) към 31 декември 2020 г., тъй като заемът от банки е договорен в Унгария и при предоговаряне на заема Дружеството би имало достъп до унгарския 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 2021 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 2021 г. и на 31 декември 2020 г.

	1 януари 2021 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 2021 г.
	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв
Текущи лихвоносни заеми и привлечени средства	36,526	-	(4,880)	-	949	-	(28,532)	4,063
Нетекущи лихвоносни заеми и привлечени средства	2,276	-	-	-	69	-	28,533	30,878
Общо пасиви от финансова дейност	38,802	-	(4,880)	-	1,018	-	1	34,941

	1 януари 2020 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 2020 г.
	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв
Текущи лихвоносни заеми и привлечени средства	3,827	-	(4,883)	-	1,057	-	36,525	36,526
Нетекущи лихвоносни заеми и привлечени средства	38,736	-	-	-	67	-	(36,527)	2,276
Общо пасиви от финансова дейност	42,563	-	(4,883)	-	1,124	-	(2)	38,802

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	
		2021	2020
Търговски вземания	15	430	481
Клиентски депозити	14	766	758
Други вземания	16	1,209	1,474
Парични средства и еквиваленти	17	7,982	7,486
		10,387	10,199

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 възникнали 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 2021 г. и 31 декември 2020 г., възрастовият анализ на търговските вземания е представен в таблицата по-долу, като е използвана матрицата на провизиите:

В хиляди лева	2021	2021	2020	2020
	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)	201	-	-	-
Просрочени между 31-90 дни	138	-	425	-
Просрочени над 90 дни	91	-	56	-
	430	-	481	-

Дружеството не е признало обезценка на просрочени търговски вземания над 90 дни, тъй като те са обезпечени.

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 2021

<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	32,595	(36,073)	(4,880)	(4,883)	(14,653)	(11,657)
Заеми от свързани лица	2,346	(2,942)	-	-	-	(2,942)
Клиентски депозити	720	(720)	-	-	(720)	-
Търговски задължения	181	(181)	(181)	-	-	-
Други задължения	62	(62)	(62)	-	-	-
	35,904	(39,978)	(5,123)	(4,883)	(15,373)	(14,599)

31 декември 2020

<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	36,526	(37,115)	(37,115)	-	-	-
Заеми от свързани лица	2,276	(2,941)	-	-	-	(2,941)
Клиентски депозити	712	(712)	-	-	(712)	-
Търговски задължения	102	(102)	(102)	-	-	-
Други задължения	62	(62)	(62)	-	-	-
	39,678	(40,932)	(37,279)	-	(712)	(2,941)

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 и ОТП Банк 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	
	2021	2020
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи	7,966	7,478
Финансови пасиви	(2,346)	(2,276)
	<u>5,620</u>	<u>5,202</u>
Инструменти с променлива лихва		
Финансови пасиви	(32,595)	(36,526)
	<u>(32,595)</u>	<u>(36,526)</u>

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

През 2022 година няма очаквано разумно изменение в лихвените равнища, което би довело до ефект в разходите за лихви на Дружеството.

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 изисвания. 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 31.12.2021 г. и 31.12.2020 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 2021 г. Дружеството е отдало под наем на оперативни лизинги 98% 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>	2021	2020
По-малко от една година	7,950	7,708
Между една и пет години	17,243	17,728
Повече от пет години	4,844	5,225
	30,037	30,661

По време на дванадесет месечния период завършващ на 31 декември 2021 година, признатите приходи от наеми са 6,496 хиляди лева (2020: 5,830 хиляди лева).

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

Към 31.12.2021 г. Дружеството има подписани валидни 96 договора за отдаване под наем на търговски помещения, 37 наемни споразумения за временни щандове, 24 договора за складови помещения и 18 споразумения за поставяне на знаци, които обхващат 98 % 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, освен оповестеното нарушение в бележка 19.

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 2021, 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 отпусkali или получавали заеми от дружеството, не са включени в програми за допълнителни пенсионни осигурявания с изключение на задължителните законови удържки и начисления. През 2021 г. дружеството са начислени и изплатени в пълен размер заплати и осигуровки на изпълнителния директор в размер на 309 хил.лв.

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)	
	2021	2020	2021	2020
Покупка на стоки и услуги				
М.О.С. Мениджмънт (под общ контрол) – такса управление	-	(110)	-	-
Операции по заеми				
М.О.П. Риъл Истейт ООД (акционер)				
Задължения по заеми	-	-	(2,346)	(2,276)
Начислени лихви за периода	(69)	(67)	-	-

28 Събития след датата на отчетния период

През февруари 2022 г., вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна, някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация, някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани.

Поради нарастващото геополитическо напрежение, от февруари 2022 г. се наблюдава значително увеличение в колебанията на фондовите и валутни пазари, вариации в енергийни цени и цените на петрола, значително обезценяване на рублата спрямо американския долар и евро.

Тези събития се очаква да окажат влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии, опериращи в Руската Федерация, Украйна и Беларус. Дружеството няма преки експозиции (напр. сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави.

Дружеството третира горните събития като некоригиращи събития, настъпили след края на отчетния период. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, количественият ефект от тези събития не може да бъде определен с разумна степен на точност от страна на Дружеството. Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макро-икономически условия върху финансовото състояние и резултати от дейността на Дружеството.

Няма други 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. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни 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 потребява 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. Значими 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.

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. Значими 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. Значими 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 | 2-4 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. Значими 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. Значими 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 финансов 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. Значими 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. Значими 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. Значими 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 намалела. 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. Значими 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****Нови и изменени стандарти и разяснения**

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. То не е приложило по-рано който и да било друг стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 – МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 (Изменения)

През август 2020 г. СМСС публикува Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2, Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16, с което приключи работата си в отговор на реформата в IBOR.

Измененията предвиждат временни облекчения, които са свързани с ефектите за финансовата отчетност, когато междубанковият предлаган лихвен процент (IBOR) бъде заменен с алтернативен, почти безрисков лихвен процент (RFR). По конкретно измененията предоставят практически насоки при счетоводното отчитане на промените в базата за определяне на договорните парични потоци по финансовите активи и пасиви, като изискват корекция в ефективния лихвен процент, еквивалентна на промяната в пазарния лихвен процент. Също така измененията предоставят облекчения, свързани с прекратяване на хедж взаимоотношенията, включително временно освобождаване от необходимостта да се спазва изискването за отделно идентифициране, когато даден RFR инструмент бъде определен като хеджиране на рисков инструмент. В допълнение измененията в МСФО 4 са преназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения, както предвидените в измененията, направени в МСФО 9. Направени са изменения и в МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестявания*, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да разберат ефекта от реформата на референтните лихвени проценти върху финансовите инструменти и стратегията за управление на риска на Дружеството. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. По-ранното им приложение е разрешено. Прилагането е със задна дата, но Дружеството не е длъжно да преизчислява предишни периоди. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано**

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, при условие че са приложими, когато влязат в сила.

Изменения в МСФО 16 *Отстъпки по наеми в контекста на Covid-19*

През март 2021 г. Съветът измени условията на практически целесъобразната мярка в МСФО 16, осигуряваща облекчение за лизингополучателите от прилагането на насоките в МСФО 16 във връзка с модификации по лизингови договори за отстъпки, възникнали като директен резултат от пандемията от Covid-19. Измененията осигуряват облекчение за лизингополучателите от прилагането на изискванията МСФО 16 във връзка с модификации по лизингови договори за отстъпки възникнали като директен резултат от пандемията от COVID-19. Като практически целесъобразна мярка лизингополучателят може да избере да не преценява дали отстъпките по наеми в резултат от пандемията от Covid-19 представляват модификация на лизинга. Лизингополучател, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради пандемията от COVID-19 по същия начин, както би отчел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга. Изменението от 2021 г. е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г. По-ранното прилагане е разрешено. След приемането на изменението от 2021 г. практически целесъобразната мярка вече е приложима за отстъпки по наеми, за които всяко намаление на лизинговите плащания засяга единствено плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022 г., при условие, че са изпълнени другите условия за приложението на практически целесъобразната мярка. Лизингополучателите прилагат практически целесъобразната мярка ретроспективно, като признават натрупания ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция в началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая), в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателят за първи път прилага изменението. През отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението от 2021 г., от него не се изисква да оповести размера на корекцията за всеки засегнат ред във финансовия отчет и печалбите на акция според изискванията на параграф 28 (ф) от МСС 8. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 17 *Застрахователни договори*

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 *Застрахователни договори* (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори* (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти представляващи инвестиционните договори с дискреционно участие.

Ще се прилагат малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел за застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите. За разлика от изискванията в МСФО 4, които до голяма степен се базират на заварените, предишни, местни счетоводни политики, МСФО 17 осигурява изчерпателен модел за застрахователните договори, който обхваща всички съответни счетоводни аспекти. В ядрото на МСФО 17 стои общият модел, допълнен от:

- Конкретно адаптиране за договори с характеристики за пряко участие (подход на променливото възнаграждение)
- Опростен подход (подход за разпределение на премията) основно за краткосрочни договори.

МСФО 17 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се изисква сравнителна информация. По-ранното прилагане е допустимо, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 на или преди датата, на която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Възприемането на стандарта не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1: *Класификация на пасивите като текущи или нетекущи*

Пояснителни бележки към финансовия отчет

През януари 2020 г. СМСС публикува изменения в параграфи 69 до 76 на МСС 1, чрез които се упоменават конкретно изискванията за класифициране на пасивите като текущи или нетекущи. Измененията поясняват:

- Какво се има предвид под право за разсрочване на уреждането
- Че трябва да съществува право за разсрочване в края на отчетния период
- Че класификацията не се засяга от вероятността предприятието да упражни правото си за разсрочване
- Че единствено, ако внедрен дериватив в конвертируем пасив сам по себе си е капиталов инструмент, условията на пасива няма да се отразят на неговата класификация.

През юли 2021 г. Съветът прие предварително решение да предложи няколко изменения в разясненията, предоставени през януари 2020 г. В частност Съветът реши да предложи, че ако правото за разсрочено уреждане за период от поне дванадесет месеца е предмет на спазването от страна на предприятието на определени условия след отчетната дата, то тези условия не се отразяват на това дали правото за разсрочване на уреждането съществува към отчетната дата за целите на класификацията на даден пасив като текущ или нетекущ. Допълнителни изисквания за представяне и оповестяване ще бъдат приложими при такива обстоятелства. Също така Съветът взе предварително решение да отсрочи датата за влизане в сила до не по-рано от 1 януари 2024 г. (от 1 януари 2023 г.).

Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)***Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации***

През май 2020 г. СМСС публикува Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации* – *Препратка към концептуалната рамка*. Измененията са предвидени да заменят препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*, публикувана през 1989 г., с препратка към *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, публикувана през март 2018 г. без съществени изменения в нейните изисквания.

Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 *Налози*, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и са приложими за бъдещи периоди. По-ранното приложение е позволено, ако по същото време или по-рано предприятието приложи и всички изменения, включени в Измененията в препратките към Концептуалната рамка в МСФО стандартите (Март 2018 г.). Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба

През май 2020 г. СМСС публикува Имоти, машини и съоръжения – *постъпления преди предвидената употреба*, като се забранява на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение, каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да бъде прилагано в бъдещи периоди за имоти, машини и съоръжения, които са на разположение за употреба на или след началото на най-ранния представен период, през който предприятието прилага за първи път това изменение.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 37: Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи". Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да се прилагат за бъдещи периоди. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане*. Изменението позволява на дъщерно предприятие, което избере да приложи параграф Г16(а) на МСФО 1 за оценяване на кумулативните разлики от превръщане на чуждестранна валута, да използва сумите, отчетени от компанията-майка, на база датата на прехода към МСФО на компанията-майка. Това изменение се прилага също и по отношение на асоциирани предприятия или съвместни предприятия, които избират да приложат параграф Г16(а) на МСФО 1. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Възприемането на измененията не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 9. Изменението изяснява възнагражденията, които предприятието включва, когато оценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначалния финансов пасив. Тези възнаграждения включват само платените или получените между кредитополучателя и кредитодателя, включително възнагражденията, платени или получени или от кредитополучателя, или от кредитодателя от името на другия. Предприятието прилага изменението за финансови пасиви, които са модифицирани или заменени на или след началото на годишния отчетен период, през който предприятието прилага изменението за първи път. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

МСС 41 Земеделие – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСС 41 *Земеделие*. Изменението премахва изискването в параграф 22 на МСС 41, съгласно което предприятията трябва да изключват паричните потоци, свързани с данъчно облагане, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41. Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Възприемането на измененията не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

През декември 2015 г. СМСС реши да отсрочи датата на влизане в сила на измененията до такава бъдеща дата, до която той е финализиран каквито и да било изменения, които възникват в резултат от проекта за проучване на Съвета, отнасящ се за метода на участие в собствения капитал. Измененията адресират противоречието между МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия* по отношение на отчитането на загубата на контрол върху дъщерно дружество, което е продадено или е внесено в асоциирано или съвместно предприятие. Измененията поясняват, че пълният размер на печалбата или загубата се признава, когато трансферът към асоциираното предприятие или съвместното предприятие включва бизнес, отговарящ на дефиницията за бизнес в МСФО 3. Всяка печалба или загуба, възникваща в резултат от продажбата или вноската на активи, които не представляват бизнес, обаче, се признава единствено до степента на несвързаните участия на инвеститорите в асоциираното или съвместното предприятие. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 *Извършване на преценки относно нивото на същественост* (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на съществено при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики, които са по-полезни чрез:

- Замяна на изискването към предприятията да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики; и
- Добавяне на насоки относно това как предприятията да прилагат концепцията за съществеността, когато вземат решения относно оповестяванията на счетоводните политики

Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, доколкото този факт е оповестен. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.

Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не са в резултат на корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка

През май 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 12, които стесняват обхвата на позволените изключения от първоначалното признаване съгласно МСС 12, така че те вече не са приложими за сделки, които пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. Измененията поясняват, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос на преценка дали тези приспадания за данъчни цели могат да бъдат отнесени към признатото във финансовия отчет задължение или към свързания с него актив. Тази преценка е важна при определянето дали при първоначалното признаване на актива и пасива съществува временна разлика.

Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Предприятието трябва да прилага измененията по отношение на сделки, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, в началото на най-ранния представен сравнителен период, предприятието трябва също да признае отсрочен данъчен актив (при условие, че е на разположение достатъчна облагаема печалба) и отсрочен данъчен пасив за всички приспадащи се и облагаеми временни разлики, свързани с лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.