ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
СЪДЪРЖАНИЕ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Доклад на независимия одитор	
Годишен доклад за дейността	**1-6**
Годишен финансов отчет:	
Счетоводен баланс	**7**
Отчет за всеобхватния доход	**8**
Отчет за промените в собствения капитал	**9**
Отчет за паричните потоци	**10**
Приложения към годишния финансов отчет	**11-38**

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2021 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от КПМГ Одит ООД.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Учредяване и дейност

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Дружеството) 14845/2007 110, ЕИК 175386257 е частно акционерно дружество, регистрирано в България. На 02.02.2010 г. собственикът на дружеството взема решение за промяна на търговското наименование от И Еф Джи Бизнес Сървисиз България ЕАД на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД. И Еф Джи Бизнес Сървисиз България ЕАД не е осъществявало дейност. Дружеството е със седалище в България София 1766, ул. Околовръстен път 260. Дружеството няма клонове в страната или чужбина.

Едноличен собственик на капитала е НЕУ Пропърти Холдинг Лимитед, Кипър, частно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Кипър, вписано в регистрите на Министерството на енергетиката, промишлеността и туризма, Никозия под номер НЕ254249. Краен собственик на капитала е Юробанк Ергасиас Сървис енд Хордингс С.А. (косвено, чрез нейното дъщерно дружество със 100% собственост Юробанк С.А.). Юробанк С.А. притежава 100% от акционерния капитал на НЕУ Пропърти Холдинг Лимитед, чийто акции се търгуват на Атинската фондова борса. [1].

Основните дейности на Дружеството включват покупко-продажба, строителство и развитие на имоти с цел продажба или отдаване под наем.

Дружеството не извършва дейност в научноизследователската и развойната област.

Структура на основния капитал

Акционерният капитал към 31.12.2021 г. е в размер на 457 хил. лв. и е изцяло платен. Акциите са обикновени и регистрирани, 456,719 на брой, с номинална стойност 1 лев всяка.

Съвет на директорите

Към 31 декември 2021 г. Съветът на директорите се състои от:

Панайотис Мавридис – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Александър Данчев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Екатерина Атзали – Член на Съвета на директорите
Михалис Стаму– Член на Съвета на директорите
Ефтимиос Зоис - Член на Съвета на директорите

Управляващ директор на Дружеството е Борислав Славов.

[1] На 20.03.2020 се одобри отделяне на ниво група в банковия сектор на Юробанк Ергасиас С.А.(„Преобразуващо се чрез отделяне дружество“) , като се учреди ново дружество с банкова дейност – Юробанк С.А., правоприемник на Юробанк Ергасиас С.А., като последното е едноличен собственик на капитала на новото дружество. На 23.03.2020 наименованието на Юробанк Ергасиас С.А. се промени на Юробанк Ергасиас Сървисиз енд Холдингс С.А.

Предвид горното, настъпиха следните правни последици:

- Юробанк С.А. замества Юробанк Ергасиас С.А. като универсален правоприемник по отношение на всички права и задължения;
- Юробанк С.А. придобива всички акции от дъщерните дружества на Юробанк Ергасиас С.А.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Съвет на директорите (продължение)

Обща сума на възнагражденията, получени през годината от членовете на Съвета на директорите

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството.

Акции и облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани или прехвърлени от членове на Съвета на директорите през годината

Няма акции или облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани и/или прехвърлени на членовете на Съвета на директорите през годината.

Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството

Членовете на Съвета на директорите не притежават специални права от придобиването на акции на Дружеството.

Собственост на членовете на Съвета на директорите в други търговски дружества като: Съдружници с неограничена отговорност:

Никой от членовете на Съвета на директорите не е съдружник с неограничена отговорност в друго търговско дружество.

Съдружници/акционери, притежаващи над 25% от капитала в друго Дружество:

Никой от членовете на Съвета на директорите не притежава над 25% от капитала на друго търговско дружество.

Участници в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Александър Данчев

- A-Z Синержи ООД, България – Мениджър и Собственик;

Екатерина Атзали

- IMO Property Investments Bucuresti S.A., Румъния – Заместник председател и Член на Съвета на директорите;
- IMO II Property Investments S.A., Румъния – Заместник председател и Член на Съвета на директорите;
- Retail Development S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Seferco Development S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Съвет на директорите (продължение)

Участници в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на борда (продължение)

Михалис Стаму

- IMO Property Investments Bucuresti S.A., Румъния – Председател, Член на Съвета на директорите;
- IMO – II Property Investments S.A., Румъния – Председател, Член на Съвета на директорите;
- IMO Property Investments AD Белград, Сърбия - Член на Надзорния съвет;
- Retail Development S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- Seferco Development S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- Имо 03 ЕАД, България – Член на Съвета на директорите (до 15.02.2022).

Панайотис Мавридис

- Имо 03 ЕАД, България – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите (до 15.02.2022);
- Юробанк България АД – Член на Управителния съвет (от 30.06.2020).

Ефтимиос Зоис

- ERB IT Shared Services S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- Eliade Tower S.A., Румъния – Председател и Член на Съвета на директорите;
- Reco Real Property a.d., Сърбия - Председател на Надзорния съвет;
- ERB New Europe Funding B.V., Холандия – Управляващ Директор А;
- ERB New Europe Funding II B.V., Холандия – Управляващ Директор А.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Договори съгласно чл. 240б от Търговския Закон

Дружеството няма сключени договори съгласно чл. 240б, параграф 1 от Търговския Закон.

ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Резултати за текущия период

Финансовият резултат преди данъчно облагане за 2021 г. е загуба в размер 18,783 хил.лв. Разходите за обезценка на инвестиционни имоти представляват основната част от общите разходи – 43%. Разходите свързани с инвестиционни имоти са 17%, а финансовите разходи са 28% от общите разходи.

Инвестиции

Предметът на дейност на Дружеството обхваща извършване на всички видове сделки с недвижими имоти - покупко-продажба, наемане / отдаване под наем, както и дейност по управление и поддържане на недвижими имоти (пропърти мениджмънт), строителна, монтажна и инженерингова дейност, подготовка на инвестиционни проекти, консултантски услуги, управление на проекти, оценителски услуги, комисионерски и посреднически услуги по недвижими имоти, консултиране по технически въпроси, архитектурни, развитие на недвижими имоти и инженерни проучвания.

Дружеството е придобило имоти чрез публични търгове и нотариални сделки. Придобитите имоти включват урегулирани и нерегулирани поземлени имоти, жилищни сгради, както и индустриални и търговски имоти и хотели.

ОСНОВНИ ЦЕЛИ ЗА 2022 г.

През 2022 г. Дружеството ще продължи придобиването на имоти основно чрез участия в публични търгове. Освен придобиванията на нови активи, дейността на Дружеството ще бъде фокусирана върху продажбите на имоти и увеличаване на приходите от наем.

Приоритети

Дружеството възнамерява да инвестира в имоти в страната с цел отдаване под наем на трети страни или продажба с цел реализиране на печалба.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Пазарен риск

Валутен риск

Съгласно прилаганата политика Дружеството няма парични активи във валута, различна от български лева или евро. Валутният риск на Дружеството е незначителен, тъй като към момента курсът на еврото е фиксиран към този на българския лев (1 EUR/BGN: 1.95583).

Пазарен риск (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Риск, свързан с лихвения процент
Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци са независими в значителна степен от промените в пазарния лихвен процент.
Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения. Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е на годишна база като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент. Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството и от компанията - майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като кредитните линии са осигурени от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА и Юробанк България АД, лихвеният риск, на който е изложено Дружеството, се преглежда индивидуално за всеки нов транш.
Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и с падеж по-кратък от една година.

Ценови риск
Дружеството не е изложено на ценови риск по отношение на финансовите инструменти, тъй като не притежава капиталови ценни книжа.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

През 2021 г. Дружеството е удължило падежа на кредитната си линия от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА от юни 2022 до 29 септември година, кредитната линия с Юробанк България АД е удължена до 30 септември 2023 година, което е некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10.

На 24 февруари 2022 г. руският президент Владимир Путин обяви, че Русия започва „специална военна операция“ в Донбас и започва пълномащабна инвазия в Украйна.

В отговор Съединените Щати, Европейският съюз (ЕС) и други страни и международни организации започнаха да въвеждат санкции срещу Русия, руски лица, фирми и длъжностни лица от Русия и Украйна. Русия отговори със санкции срещу редица държави, включително пълна забрана за внос на храни от Австралия, Канада, Япония, САЩ и ЕС. Санкциите допринесоха за срива на руската рубла и доведе до финансова криза в Русия.

Тъй като ситуацията с конфликта и свързаните с него санкции е много динамична с далечни и дългосрочни последици, всяка оценка на потенциалното въздействие би била преждевременна. Дружеството няма преки или косвени експозиции към Русия или Украйна. Към датата на този финансов отчет конфликтът не оказва влияние върху дейността на Дружеството.

Няма други значими събития след датата на баланса, които изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет към 31 декември 2021 г.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство Ръководството на Дружеството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дават вярна и честна информация за състоянието на дружеството и неговите финансови резултати към края на годината. Ръководството е изготвило приложените тук финансови отчети в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се спазва законодателството, приложимо в България и че финансовите отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие".

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.

Панайотис Мавридис
Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите

Александър Данчев
Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите
Дата: 31.05.2022 г.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	Прил.	31 декември 2021	31 декември 2020
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	12	89,177	117,356
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	14	80	80
Дълготрайни материални и нематериални активи и активи с право на ползване	13	355	452
Нетекущи активи общо		**89,612**	**117,888**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	15	176	150
Парични средства и парични еквиваленти	16	7,723	8,416
Текущи активи общо		**7,899**	**8,566**
Общо активи		**97,511**	**126,454**
Собствен капитал			
Основен капитал	17	457	457
Премиен резерв		58,468	58,468
Натрупана загуба		(334,166)	(315,395)
Общо собствен капитал		**(275,241)**	**(256,470)**
Нетекущи пасиви			
Задължения за пенсиониране		40	46
Нетекущи пасиви общо		**40**	**46**
Текущи пасиви			
Заеми	18	371,705	381,490
Задължения за лизинг	19	314	390
Задължения за правни провизии	19	215	169
Други задължения	19	478	829
Текущи пасиви общо		**372,712**	**382,878**
Общо пасиви		**372,752**	**382,924**
Общо собствен капитал и пасиви		**97,511**	**126,454**

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 31.05.2022 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
Изпълнителен директор и Председател на Съвета на Директорите

Йорданка Карапетрова
Финансов Мениджър, съставител

Александър Данчев
Изпълнителен директор и Член на Съвета на Директорите

Заверил съгласно одиторски доклад:

Добрина Калоянова
Управител

Севдалина Димова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	Към 31 декември 2021 г.	2020 г.
(Разходи)/Приходи от сделки с инвестиционни имоти, нетно	5	(1,387)	(1,434)
Приходи от посреднически услуги	6	16	31
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	8	(3,221)	(3,415)
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	(8,006)	(7,826)
Обръщане на обезценка/(обезценки), свързани с договори за наем	15	35	(30)
Административни разходи	9	(879)	(967)
Оперативна загуба		**(13,442)**	**(13,641)**
Финансови разходи	10	(5,341)	(6,414)
Загуба преди данъци		**(18,783)**	**(20,055)**
Разход за данъци	11	-	-
Загуба за годината		**(18,783)**	**(20,055)**
Актюерска печалба		12	3
Друг всеобхватен доход		**12**	**3**
Общо всеобхватен доход за годината		(18,771)	(20,052)

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 31.05.2022 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
Изпълнителен директор и
Председател на Съвета на
Директорите

Йорданка Карапетрова
Финансов Мениджър, съставител

Александър Данчев
Изпълнителен директор и Член на Съвета на Директорите

Заверил съгласно одиторски доклад:
КПМГ Одит ООД

Добрина Калоянова
Управител

Севдалина Димова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Основен капитал	Премиен резерв	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2020 г.	457	58,468	(295,343)	(236,418)
Загуба за годината	-	-	(20,055)	(20,055)
Друг всеобхватен доход				
Актюерска печалба	-	-	3	3
Общо всеобхватен доход	-	-	**(20,052)**	**(20,052)**
Към 31 декември 2020 г.	**457**	**58,468**	**(315,395)**	**(256,470)**
Към 1 януари 2021 г.	457	58,468	(315,395)	(256,470)
Загуба за годината	-	-	(18,783)	(18,783)
Друг всеобхватен доход				
Актюерска печалба	-	-	12	12
Общо всеобхватен доход	-	-	**(18,771)**	**(18,771)**
Към 31 декември 2021 г.	**457**	**58,468**	**(334,166)**	**(275,241)**

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 31.05.2022 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
Изпълнителен директор и
Председател на Съвета на
Директорите

Йорданка Карапетрова
Финансов Мениджър, съставител

Александър Данчев
Изпълнителен директор и Член на Съвета на Директорите

Заверил съгласно одиторски доклад:
КПМГ Одит ООД

Добрина Калоянова
Управител

Севдалина Димова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	Прил.	За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.	2020 г.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1,330	1,191
Плащания за административни разходи		(303)	(108)
Плащания за заплати и социални осигуровки		(579)	(773)
Получено/(платено) ДДС		(951)	146
Плащания свързани с инвестиционните имоти		(3,928)	(5,037)
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		**(4,431)**	**(4,581)**
Инвестиционна дейност			
Покупка и аванси за придобиване на инвестиционни имоти		-	(33)
Продажба на инвестиционни имоти		18,930	12,006
Покупка на оборудване		(1)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**18,929**	**11,973**
Финансова дейност			
Финансови разходи		(5)	(5)
Плащания по лизингови задължения		(72)	(78)
Изплатени лихви		(5,335)	(6,341)
Изплащане на получени заеми		(9,779)	(136,908)
Получени заеми		-	136,908
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		**(15,191)**	**(6,424)**
Увеличение/ (намаление) на парични средства		(693)	968
Парични средства и еквиваленти към 1 януари		**8,416**	**7,448**
Парични средства и еквиваленти към 31 декември	**16**	**7,723**	**8,416**

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 31.05.2022 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
Изпълнителен директор и Член на Съвета на Директорите

Йорданка Карапетрова
Финансов Мениджър, съставител

Александър Данчев
Изпълнителен директор и Председател на Съвета на Директорите

Заверил съгласно одиторски доклад::
КПМГ Одит ООД

Добрина Калоянова
Управител

Севдалина Димова
Регистриран одитор, отговорен за одита

1. Обща информация

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД („Дружеството") 14845/2007 110, ЕИК 175386257 е частно дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България.

Едноличен собственик на капитала е НЕУ Пропърти Холдинг Лимитед, Кипър, частно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Кипър, вписано в регистрите на Министерството на енергетиката, промишлеността и туризма, Никозия под номер НЕ254249.

Краен собственик на капитала на Дружеството е Юробанк С.А. (виж приложение 21). Едноличен собственик на капитала е НЕУ Пропърти Холдинг Лимитед.

Основната дейност на Дружеството е закупуване на недвижими имоти с цел отдаване под наем или увеличване стойността на капитала.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводна политика

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

2.1 База за изготвяне на финансовите отчети

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

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

- инвестиционни имоти - отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба;
- задължения по планове с дефинирани доходи – отчитани по настоящата стойност на задълженията по планове с дефинирани доходи.

Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на оценки и преценки, описани в приложение 4. Критични счетоводни оценки и решения при прилагането на счетоводната политика, които засягат отчетените стойности на активите и пасивите и оповестяването на условните пасиви към датата на финансовите отчети, както и отчетените суми на приходите и разходите през отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-доброто познаване на ръководството за текущи събития и действия, действителните резултати в крайна сметка може да се различават от тези оценки.

Значителните оценки, съдебни решения и предположения на Ръководството са същите като тези, които се прилагат във финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

Принцип на действащото предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащото предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Дружеството финансира дейността си чрез револвиращ краткосрочен заем от Юробанк Прайвът Банк Люксембург и капиталовата си база, както и със заем от Юробанк България АД. Съществуващата кредитна линия с Юробанк Прайвът Банк Люксембург е удължена до 29 септември 2023 г. Кредитната линия с Юробанк България АД е подновена до 30 септември 2023г. Към 31 декември 2022 г., Дружеството има отрицателен собствен капитал, текущите пасиви надвишават текущите активи с 364,813 хиляди лева (2020: 374,312 хиляди лева) и разчита на бъдеща подкрепа и финансиране от страна на Групата, за да продължи съществуването си на база принципа на действащо предприятие. Към датата на подписване на този финансов отчет Дружеството все още оперира на загуба и е с отрицателен собствен капитал. Оценката на принципа на действащото предприятие от страна на Ръководството предполага, че Групата ще продължи да подкрепя Дружеството в близкото бдеще. Групата е потвърдила намерението си да подкрепя Дружеството в близко бъдеще. Според Ръковдстовото това подкрепя уверението, че Дружеството ще има необходимите ресурси да продължи да съществува за период от поне 12 месеца от датата на баланса.

Ръководството стигна до заключението, че няма съществени несигурности, свързани със събития или условия, които могат да доведат до значително съмнение в способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие.

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

2.1 База за изготвяне на финансовите отчети (продължение)

Несъответствие със закони и регулации

Към 31.12.2021 ИМО Пропърти Инвестмънтс София ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 275,241хиляди лева (2020: отрицателен собствен капитал в размер на 256,470 хиляди лева) и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава чистата стойност на имуществото. Ръководството ще обмисли предприемането на подходящи мерки в случай на необходимост.

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения

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

Реформа за лихвена референтна оценка – Фаза 2-изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16

В контекста на извършваната реформа в светован мащаб на няколко основни лихвени проценти (наричана „реформа на IBOR“), СМСС предприе двуфазен проект за който се фокусира върху въпросите, засягащи финансовото отчитане свързани със замяната на IBOR, и обмисли всякакви облекчения, за да се елиминират произтичащите ефекти. Приемането на първата фаза, свързана със счетоводното отчитане на хеджирането, няма отражение върху финансовите отчети на Дружеството, тъй като Дружеството няма счетоводно отчитане на хеджирането, които се оценяват по лихвените показатели, които се заменят.

През август 2020 г. СМСС публикува “Реформа на лихвения процент:изменения във Фаза 2 на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16“, която разглежда въпросите, свързани с финансовото отчитане след като съществуващ лихвен процент бъде заменен с алтернативен лихвен процент (RFR) и предвижда специфични изисквания за оповестяване. Измененията от Фаза 2 предвиждат основни облекчения, свързани с промени в договорите, дължащи се на реформата и хеджиращите взаимоотношения, засегнати от реформата, след като облекченията от Фаза 1 престанат да се прилагат.

По-конкретно, измененията въвеждат практически целесъобразна мярка, ако договорна промяна или промяна на паричните средства са резултат „пряко“ от реформата на IBOR и се извършват на „икономически еквивалентна“ основа. В тези случаи промените ще се отчитат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент, подобно на промените в плаващ лихвен процент. Подобна практическа цел ще се прилага по МСФО 16 „Лизинг“ за лизинговите услуги при отчитане на измененията на лизинга, изисквани от реформата на IBOR.

Освен това измененията от фаза 2 позволяват промените, изисквани от реформата IBOR, да се правят за хеджирането и документацията за хеджиране, без да се прекрати хеджирането. Разрешените промени включват предефиниране на хеджирания риск и предефиниране на описанието на хеджиращите инструменти и/или хеджираните позиции, за да се отрази RFR както и промяна на описанието за това как дружеството ще оцени ефективността на хеджирането (само съгласно МСС 39).

Предприятието ще прилага съществуващите изисквания в МСС 39 или МСФО 9 за квалификация на справедливата стойност и паричен поток на хеджиращи отношения, за да отчете всякакви промени в справедливата стойност на хеджираната позиция или хеджиращия инструмент, докато всяка произтичаща неефективност ще бъде призната в отчета за доходите . При промяна на хеджиращото взаимоотношение, след като облекченията от Фаза 1 престанат да се прилагат, сумата, натрупана в резерва за хеджиране на парични потоци, също се приема, че се основава на RFR за целите на преценката дали хеджираните бъдещи парични потоци все още се очаква да възникнат.

Въз основа на измененията във фаза 2, когато се извършва ретроспективна оценка на ефективността на хеджирането съгласно МСС 39, предприятето може да избере да възстанови кумулативните промени в справедливата стойност на хеджираната позиция и хеджиращия

2. Значими счетоводни политики (продължение)
2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)
инструмент до нула веднага след прекратяването на прилагането на облекчението от Фаза 1 на база позиция по позиция. Измененията във Фаза 2 пояснят, че промените в метода за оценка на неефективността на хеджирането поради модификациите, изисквани от реформата на IBOR, няма да доведат до прекратяване на отчитането на хеджирането.

Измененията на МСФО 4 са предназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения като тези, предоставени от измененията, направени в МСФО 9.

Освен това бяха направени последващи изменения от Фаза 2 изменения на МСФО 7, за да се даде възможност на потребителите на финансови отчети да разберат ефекта от реформата на лихвения бенчмарк върху финансовите инструменти и стратегията за управление на риска.

Измененията не оказват влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 4, Изменение, отлагане на МСФО 9

През юни 2020 г. СМСС е издал удължаване на срока на временно освобождаване от прилагане на МСФО 9 в МСФО 4, за да включи годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., с цел да се приведат в действие датите на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 17 Застрахователни договори.

Изменението не е от значение за дейността на Дружеството.

Изменение на МСФО 16 – Свързани с Covid-19 отстъпки за наем след 30 юни 2021 г.
Изменение на МСФО през март 2021 г. СМСС удължи с една година периода на прилагане на практически целесъобразната мярка в МСФО 16 „Лизинг“, което предоставя практическо облекчение на лизингополучателите от прилагането на насоките на МСФО 16 за модификации на лизинга на отстъпките по наем, породени като пряко следствие от Covid-19 пандемията. Въз основа на гореспоменатото удължаване на мярката, лизингополучателят може да отчете всяко намаление на лизинговите плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022 г., като не се счита за модификации на лизинга. Изменението е в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.

Приемането на изменението не оказа значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения, които все още не са приети от дружеството

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)
2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

МСФО 3, Изменения, Позоваване на концептуалната рамка (в сила от 1 януари 2022 г).

Измененията на МСФО 3 „Бизнес комбинации“ актуализираха препратката към текущата версия на концептуалната рамка, като добавиха изискване, че за задължения в обхвата на МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“, придобиващият прилага МСС 37, за да определи дали към датата на придобиване съществува настоящо задължение в резултат на минали събития. За налог, който би бил в обхвата на КРМСФО 21 Налози, придобиващият прилага КРМСФО 21, за да определи дали задължаващото събитие, което поражда задължение за плащане на налога, е настъпило към датата на придобиване.

В допълнение, издадените изменения добавиха нов параграф към МСФО 3, за да изясни, че условните активи не отговарят на условията за признаване в бизнес комбинация към датата на придобиване.

Приемането на измененията не оказа значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Годишно подобрение на МСФО за цикъл 2018-2020 г.: МСФО 1, МСФО 9 и МСФО 16 (в сила от 1 януари 2022 г.).

Подобренията въвеждат промени в няколко стандарта. Промените, които са от значение за дейността на Дружеството, са изложени по-долу:
Измененията на МСФО 1 "*Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане*" предвиждат допълнително облекчение за дъщерно предприятие, което става прилагащо за първи път предприятие по-късно от предприятието майка по отношение на отчитането на кумулативните разлики от преминаване. В резултат изменението дава възможност на предприятията, които са оценили активите и пасивите си по балансови стойности, записани в счетоводните книги на предприятията майки, също да оценяват всички кумулативни разлики от преминаването, като използват сумите, отчетени от предприятието майка. Това изменение ще се прилага също така за асоциирани и съвместни предприятия, които са приели същото изключение по МСФО 1.
Изменението на МСФО 9 "*Финансови инструменти*" изяснява таксите, които следва да бъдат включени в теста за отписване на финансови пасиви от 10 %. Таксите, които трябва да бъдат включени в оценката, са само тези, които се плащат или получават между заемателя (предприятието) и заемодателя, включително таксите, платени или получени от кредитополучателя или от негово име. Изменението се прилага за бъдещи изменения и обмен, които настъпват на или след датата, на която предприятието първо прилага изменението.
Изменението на МСФО 16 "*Лизинг*" премахва илюстрацията на възстановяването на подобренията на договор за лизинг, за да се избегне евентуално объркване относно третирането на стимулите за лизинг.
Приемането на изменението не се очаква да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 37, Изменение, Обременителни договори – Разходи за изпълнение на договор (в сила от 1 януари 2022 г.)
Изменението на МСС 37 "*Провизии, условни пасиви и условни активи*" уточнява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителните разходи, така и разпределението на други разходи, пряко свързани с изпълнението на договорите. Общите и административните разходи не са пряко свързани с договор и са изключени, освен ако е изрично посочено, че са за сметка на контрагента по договора.
Приемането на изменението не се очаква да се отрази на финансовите отчети на Дружеството.

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Измененията, публикувани през Януари 2020, засягат само представянето на задълженията в отчета за финансовото състояние и дават разяснения относно определянето на правото да се отложи уреждането на задължение, като същевременно ясно се посочва, че класификацията на задълженията като текущи или нетекущи следва да се основава на права, които съществуват към края на отчетния период. Освен това се пояснява, че оценката за класифицирането на задълженията, направена в края на отчетния период, не се влияе от очакванията за това дали предприятието ще упражни правото си да отложи уреждането на задължение. Освен това Съветът поясни, че когато класифицира задълженията като текущи или нетекущи, предприятието може да игнорира само онези опции за преобразуване, които се признават като собствен капитал.
Приемането на измененията не се очаква да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 17, Застрахователни договори (в сила от 1 януари 2023 г.)
МСФО 17, който заменя МСФО 4 "Застрахователни договори" предоставя всеобхватен и последователен модел на отчитане на застрахователните договори. Той се прилага за издадените застрахователни договори, всички презастрахователни договори и за инвестиционните договори с дискреционни характеристики, при условие че предприятието също издава застрахователни договори. Договорите за финансови гаранции могат да бъдат в обхвата на МСФО 17, ако преди това предприятието е твърдяло, че ги е разглеждало като застрахователни договори.
Съгласно МСФО 17 общ модел групи застрахователни договори, които се управляват заедно и са подложени на сходни рискове, се измерват въз основа на градивните елементи на дисконтираните, с вероятност претеглени оценки на бъдещите парични потоци, корекция на риска и договорен марж на обслужване (ДМО), представляващи неизгодната печалба на договорите. Съгласно модела прогнозите се правят повторно за всеки отчетен период. Може да се използва опростен подход на измерване, ако се очаква, че това е разумно приближение на общия модел или ако договорите са с кратка продължителност.
Приходът се разпределя по периоди, пропорционално на стойността на очакваното покритие и другите услуги, които застрахователят предоставя през периода, вземанията се представят при възникване и всички инвестиционни компоненти, т.е. изплатени на притежателите на полици, дори ако не настъпи застрахователното събитие, не са включени в приходите и исковете. Резултатите от застрахователните услуги се представят отделно от приходите или разходите за финансиране на застрахователните дружества.
През юни 2020 г. СМСС е издал изменения на МСФО 17, за да подпомогне предприятията при прилагането му, за улеснение при въвеждането на стандарта . Измененията включват отлагането на датата на влизане в сила, така че предприятията да бъдат задължени да прилагат МСФО 17 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
През 2021г. СМСС издаде друго изменение на МСФО 17 с тесен обхват, което е приложимо при преминаване към новия стандарт, в сила от 1 януари 2023. Това обаче не засяга други изисквания на МСФО 17. Изменението на МСФО 17 изяснява изискванията за преход по МСФО 17 за предприятия, които първо прилагат МСФО 17 и МСФО 9 едновременно. Няма промени в изискванията за преход в МСФО 9. Предприятие, което избере да приложи изменението, го прилага в сравнителната информация на финансовите отчети, когато за първи път прилага МСФО 17. Изменението от 2021 г. все още не е одобрено от ЕС.
МСФО 17 не е от значение за дейността на Дружеството.

МСС 8, Изменения, Дефиниция на счетоводни приблизителни оценки (в сила от 1 януари 2023 г., все още неутвърден от ЕС)

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Измененията в МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки" въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения на МСС 8, които имат за цел да помогнат на предприятията да разграничат промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики.

Измененията поясняват (а) как счетоводните политики и счетоводните приблизителни оценки са свързвани помежду си, като (i) обясняват, че счетоводните приблизителни оценки се използват при прилагането на счетоводните политики и (ii) правят дефиницията на счетоводната политика по-ясна и по-кратка, (b) че изборът техника за оценка или техника за оценка, използвана, когато дадена позиция във финансовите отчети не може да бъде оценена с точност, представлява изготвяне на счетоводна оценка и (в) че при прилагането на МСС 2 Материални запаси, изборът на формула за разходите на първи влязъл, първи излязъл (FIFO) или формулата за среднопретеглената цена за взаимозаменяеми запаси, представлява избор на счетоводна политика.
Не се очаква приемането на измененията да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и Декларация за практика на МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (в сила от 1 януари 2023 г., все още не е одобрено от ЕС).

СМСС издаде изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети", за да изисква от предприятията да оповестяват своите съществени счетоводни политики, а не значителните си счетоводни политики.

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

Освен това, измененията изясняват как едно предприятие може да идентифицира съществена информация за счетоводната политика, като същевременно предоставя примери за това кога информацията за счетоводната политика е вероятно да бъде съществена. Изменението на МСС 1 също така пояснява, че не е необходимо да се оповестява несъществена информация за счетоводната политика. Въпреки това, ако се разкрие, то не трябва да закрива съществена информация за счетоводната политика. За да подкрепи това изменение, Съветът също така разработи насоки и примери, които обясняват и демонстрират прилагането на „четиристепенния процес на същественост", описан в Практическата Декларация 2 на МСФО Изготвяне на преценки за същественост към оповестяванията на счетоводната политика, за да подкрепи измененията на МСС 1.
Не се очаква приемането на измененията да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 12, Изменения, Отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка (в сила от 1 януари 2023 г., все още неутвърден от ЕС)
Измененията поясняват, че освобождаването от първоначално признаване, посочено в IAS 12 „Данъци върху дохода", не се прилага за транзакции като лизинг и задължения за извеждане от експлоатация. Това са сделки, при които предприятията признават както актив, така и пасив. По-конкретно, измененията изискват предприятието да признае отсрочен данък върху определени сделки (например лизинг и задължения за извеждане от експлоатация), които при първоначалното признаване водят до равни суми на облагаеми и приспадащи временни разлики. След измененията на МСС 12 от предприятието се изисква да признае свързаните отсрочени данъчни активи и пасиви поотделно, като признаването на всеки отсрочен данъчен актив подлежи на критериите за възстановяване в МСС 12. Измененията добавят и илюстративен

2. Значими счетоводни политики (продължение)
2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)
пример към МСС 12, който обяснява как се прилагат измененията.Не се очаква приемането на измененията да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.
Други счетоводни разработки
Решение за дневен ред на IFRIC – Приписване на обезщетения на периоди на служба (МСС 19)
През май 2021 г. беше публикувано решение на Международния комитет по разясненията на финансовите отчети (МКРФС), което прави заключение относно периодите на служба, през които предприятието трябва да разпредели доходи по специфичен план с дефинирани доходи при пенсиониране въз основа на съществуващите изисквания на IAS 19. По-специално, съгласно горното решение, разпределянето на обезщетението не започва от датата на наемане на работа, а от датата, на която службата на служителите за първи път води до обезщетения съгласно условията на плана, до датата, когато по-нататъшният трудов стаж няма да доведе до съществена сума на последващи бонуси.
През четвъртото тримесечие на 2021 г. Дружеството приложи горепосоченото решение на МКРФС.
2.2 Основни счетоводни политики

2.2.1 Валутни операции

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

(б) Сделки и салда
Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

2.2.2 Инвестиционни имоти

Имотите, които се държат с цел доходност от наем и/или увеличение на капитала, които не се използват от Дружеството, се класифицират като инвестиционни имоти. Първоначално инвестиционният имот се отчита по цена на придобиване, включително разходите по придобиването му.

Съгласно модела на справедливата стойност на МСС 40 "Инвестиционни имоти" след първоначалното признаване инвестиционния имот се отчита по справедлива стойност, определена от независими сертифицирани оценители, като всяка промяна в тази стойност се признава в отчета за всеобхватния доход.

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

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

Ако инвестиционният имот започне да се използва от Дружеството, той се прекласифицира като имоти, машини и съоръжения и справедливата му стойност към датата на неговото

2. Значими счетоводни политики (продължение)
2.2.2 Инвестиционни имоти (продължение)

прекласифициране става неговата предполагаема стойност. Ако имот използван от Дружеството стане инвестиционен имот, тъй като използването му се е променило, всяко произтичащо намаление между балансовата стойност и справедливата стойност на тази позиция към датата на прехвърлянето се признава в печалбата или загубата, докато всяко произтичащо увеличение, до степента в която увеличението възстановява предишната загуба от обезценка на този имот, се признава в печалбата или загубата, а останалата част от увеличението се признава в друг всеобхватен доход и увеличава съответния резерв в собствения капитал.
Прекласификации между собствени и инвестиционни имоти могат да възникнат, когато има промяна в използването на такива имоти.
Допълнителна информация относно справедливата оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е включена в приложение 12.

2.2.3 Материални активи

Материалните активи се отчитат по цена на придобиване без натрупаната амортизация и провизията за обезценка, когато се изисква.
Последващите разходи се включват в балансовата стойност на актива или се признават като отделен актив само, ако е вероятно да има бъдещи икономически ползи за Дружеството и когато разходите за имота могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонт и поддръжка се отчитат в отчета за дохода през финансовия период, когато са възникнали.
Амортизацията на материалните активи се изчислява по линейния метод, съгласно който се разпределя остатъчната стойност на активите за периода на оставащия полезен живот,както следва:

- Компютри – 5 години
- Офис оборудване – между 3 и 6,67 години
- Автомобили – 5 години.

Отчетната стойност на активите се обезценява до нейната възстановима стойност, ако отчетната стойност е по-голяма от изчислената възстановима стойност. Остатъчните стойности и полезният живот на активите се преразглеждат и се променят, ако се налага, към всяка дата на баланса.
Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се включват като печалба или загуба.

2.2.4 Нематериални активи

Разходите, които са пряко свързани с разграничими непарични активи без веществена форма, които са контролирани от Дружеството и които вероятно ще генерират икономически ползи, надвишаващи разходите за период над една година, се признават като нематериални активи. Разходите, които увеличават или разширяват продуктивността на нематериални активи над първоначалните им спецификации, се признават като капиталово подобрение и се добавят към първоначалните разходи на актива. Разходите, свързани с поддържането на нематериални активи, се признават като разход при възникването им.

Нематериалните активи включват софтуер, в това число софтуерни лицензи, и се амортизират по линейния метод през полезния им живот от 5 години.
Нематериалните активи се преглеждат по класове нематериални активи за обезценка, когато събития или промени в обстоятелствата показват, че балансовата стойност може да не е възстановима. Балансовата стойност на нематериален актив се намалява до неговата възстановима стойност, ако балансовата стойност на актива е по-голяма от очакваната възстановима стойност.

2.2.5 Финансови инструменти

Към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. финансовите инструменти на Дружеството са пари в брой в банкова сметка, търговски и други вземания, получени заеми и други пасиви.

(i) **Финансови активи**

Признаване и първоначално оценяване

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2.5 Финансови инструменти (продължение)

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

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

Класификация и оценяване

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

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

Обезценка
Обезщетенията за загуби за търговски и други вземания се оценяват по стойност, равна на Очакваните кредитни загуби за жизнения цикъл.
Когато определя дали кредитният риск на финансовите активи се е повишил значително от първоначалното признаване и при оценяване на Очакваните кредитни загуби, Дружеството взима предвид разумна и обоснована информация, която е приложима и достъпна без ненужни разходи или усилия. Това включва както количествена и качествена информация и анализ, базиран на историческия опит на Дружеството, така и информирана кредитна оценка, включително информация за в бъдеще.
Дружеството приема, че кредитният риск, свързан с даден финансов актив, се е повишил значително, ако е просрочен с повече от 30 дни.
Дружеството счита, че по даден финансов актив е налице неизпълнение, когато:
- кредитополучателят няма вероятност да изплати своите кредитни задължения на Дружеството изцяло, без Дружеството да прибегне към действия като реализиране на обезпечение (ако има такова); или
- финансовият актив е просрочен за повече от 90 дни.

Прекласификация

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2.5 Финансови инструменти (продължение)

(ii) Финансови пасиви

Финансовите пасиви се класифицират като оценени по амортизирана стойност или по справедлива стойност през печалбата или загубата. Даден финансов пасив се класифицира по справедлива стойност през печалбата или загубата, ако е класифициран като държан за търгуване или ако е определен като такъв при първоначално признаване. Финансовите пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата се оценяват по справедлива стойност, а нетните приходи и разходи, включително всякакви лихвени разходи, се признават през печалбата или загубата. Други финансови пасиви се оценяват в последствие по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Лихвените разходи и положителните и отрицателните разлики от промени във валутните курсове с признават в печалбата или загубата. Всеки приход или разход при отписване също се признава в печалбата или загубата.
Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в печалба или загуба през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва, освен ако не се капитализират, съгласно МСС 23.

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

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

(i) Дружеството като лизингополучател

При започване или при изменение на договор, който съдържа лизингов компонент, Дружеството разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на неговите относителни самостоятелни цени. За лизинговите договори за имоти обаче Дружеството е избрало да не разделя нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизингови компоненти като един лизингов компонент. Когато Дружеството стане лизингополучател в договор за лизинг, признава в началото на срока на лизинга, задължение за лизинг и съответно актив с право на ползване (RoU), когато придобие контрол върху физическото използване на актива. Задълженията за лизинг се оценяват въз основа на настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания през срока на лизинга, дисконтирани с помощта на вътрешно дефиниран лихвен процент.

Първоначално активът с право на ползване (RoU) се оценява по себестойност, която включва отчетена сума, равна на първоначалната сума на лизинговия пасив, коригирана за лизинговите плащания, извършени на началната дата или преди нея, плюс първоначалните преки разходи и оценка на разходите за демонтажа и отстраняването на базовия актив или за възстановяване на базовия актив или на мястото, на което се намира, минус получените стимули за лизинг. Впоследствие активът с право на ползване (RoU) се амортизира по линейния метод за по-краткия срок на лизинговия актив или полезния живот на базовия актив, като амортизацията се представя в оперативните разходи. Освен това активът с право на ползване периодично се намалява чрез загуби от обезценка, ако има такива, и се коригира с някои преоценки на пасива по лизинга.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2.6 Лизинг (продължение)

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва. Прави се преоценка, когато има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна на индекс или ставка, ако има промяна в оценката на дружеството на сумата, която се очаква да бъде дължима по гаранция с остатъчна стойност, ако компанията промени своята оценка дали ще упражнява покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако има ревизирано по същество лизингово плащане. Когато по този начин се преоцени пасива по лизинга, се прави съответна корекция в балансовата сума на актива с право на ползване или се записва в печалбата или загубата, ако балансовата сума на актива с право на ползване е намалена до нула.

По отношение на отстъпките за наем, които са пряка последица от пандемията COVID-19, Дружеството е приложило COVID-19 - Изменение на МСФО 16, което предоставя практическото облекчение, позволяващо на компанията да не оценява дали допустимите отстъпки за наем са модификации на лизинг

(ii) Дружеството като лизингодател

Към началната дата на лизинговия договор, Дружеството, действайки като лизингодател, класифицира всеки от своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг на базата на определени критерии.

Финансов лизинг

Към началната дата на договора за лизинг Дружеството отписва балансовата стойност на базовите активи, държани по финансов лизинг, признава вземане в размер, равен на нетната инвестиция в лизинга и признава в отчета за доходите всяка печалба или загуба от отписването на актив и признаването на нетната инвестиция.

Нетната инвестиция в лизинга се изчислява като настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания по същия начин, както за лизингополучател.

След началната дата, Дружеството признава последващо финансовите приходи за срока на лизинга въз основа на модел, отразяващ постоянна периодична норма на възвръщаемост на нетната инвестиция на лизингодателя в лизинговия договор. Дружеството също така признава приходи от променливи плащания, които не са включени в нетната инвестиция в лизинга. След започване на лизинга нетната инвестиция в лизинг не се преизчислява, освен ако лизинговият договор не бъде променен или срокът на лизинга не бъде преразгледан.

Оперативен лизинг

Дружеството продължава да признава основния актив и не признава нетна инвестиция в лизинга в баланса или първоначалната печалба (ако има такава) в отчета за доходите.

Дружеството признава лизинговите плащания от лизингополучателите като доход линейно. Също така признава разходите, включително амортизацията, възникнали при използването на актива за генериране на доход от актива даден на оперативен лизинг. Дружеството добавя първоначалните преки разходи, направени при получаване на оперативен лизинг, към балансовата стойност на базовия актив и признава тези разходи като разход за срока на лизинга на същата основа като дохода от лизинг.

Сублизинг

Дружеството, действащо като лизингополучател, може да сключи договори за отдаване под наем на лизингов актив на трето лице, докато е в сила основния договор за лизинг. Дружеството действа като лизингополучател и лизингодател на един и същ базов актив. Сублизингът е отделен договор за лизинг, в който междинният лизингодател класифицира договорът за сублизинг като финансов лизинг или оперативен лизинг, както следва:

- ако основният/базовият лизинг е краткосрочен, сублизингът се класифицира като оперативен лизинг; или
- обратното сублизингът се класифицира като актив с право на ползване, произтичащ основния лизинг, а не по отношение на базисния актив.

2. Значими счетоводни политики (продължение)
2.2.7 Финансови разходи

Разходите за лихви се признават като „финансови разходи" в отчета за всеобхватния доход чрез метода на ефективния лихвен процент, с изключение на тези, свързани със заемни средства, които се капитализират към стойността на актива.
Методът на ефективният лихвен процент е метод за изчисляване на амортизируемата стойност на финансов актив или пасив и за разпределяне на лихвения доход или разход за съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, с който се дисконтират бъдещите парични плащания или вземания през очаквания живот на финансовия инструмент или за по-кратък период до нетната остатъчна стойност на финансовия актив или пасив.
При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството изчислява паричните потоци, отчитайки договорните условия на финансовите инструменти (например, опции за аванс), но не отчита бъдещи загуби.
Изчисляването включва всички такси платени или получени от страни по договора, които представляват неделима част от ефективния лихвен процент, разходите по извършването на транзакцията и всички останали допълнителни възнаграждения или отстъпки.

2.2.8 Признаване на приходи

Приходи от наеми
Приходите включват приходи от наеми, такси за обслужване и управление и приходи от търговия с имоти.

Приходите се оценяват на база на възнаграждението, посочено в договора с клиент и се признават, когато свързаните с тях услуги се предоставят на клиентите, до степента, до която е много вероятно, че няма да настъпи връщане на признатите кумулативни приходи.

2.2.9 Данъчно облагане

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

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

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2.9 Данъчно облагане (продължение)

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

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

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

2.2.10 Доходи на персонала

(а) Краткосрочни доходи на персонала
Краткосрочните доходи на персонала се признават като разход в момента на предоставянето им. Задължението се признава за сумата, която се очаква да бъде платена, ако Дружеството има правно задължение да плати тази сума в резултат на предоставена от служителя в минал период услуга и задължението може да бъде надеждно оценено.

(б) Социални, пенсионни и здравни фондове

Дружеството е задължено да прави определени вноски в държавен осигурителен фонд от името и за сметка на нейните служители съгласно действащото законодателство в България. Всички тези плащания/задължения се признават за разход в периода, за който се отнасят. Дружеството няма допълнителни задължения за плащане след като вноските са платени.

(в) Обезщетения при пенсиониране

Съгласно чл. 222, ал. 3 от Кодекса на труда в България в случай на прекратяване на трудовия договор, след като служителят е достигнал законоустановената възраст за пенсиониране и независимо от причината за това прекратяване, на служителя се изплащат следните обезщетения: 2 брутни месечни заплати при всички случаи и 6 брутни месечни заплати, ако е работил в Дружеството или групата на Юробанк най-малко 10 години през последните 20 години. Компенсациите по този параграф се изплащат само еднократно.

Заделени са провизии за актюерската стойност на задължението към персонала в размер на общата сума, дължима при пенсиониране, като се използва метода на прогнозните кредитни единици. При този метод разходът за пенсионни задължения се отразява в отчета за доходите като се разпределя съгласно периода на служба на служителите в съответствие с актюерските изчисления, които се извършват всяка година.

Задължението е изчислено като настояща стойност на прогнозните бъдещи изходящи парични потоци, дисконтирани с доходността на ДЦК, емитирани от българското правителство към края на отчетния период. Валутата и падежът на референтните емисии съответстват на валутата и изчисления срок на пенсионните задължения. Актюерските печалби и загуби, които възникват при изчисляването на задълженията на Дружеството, се признават директно в друг всеобхватен

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2.10 Доходи на персонала (продължение)

доход за периода, в който са възникнали и не се рекласифицират в отчета за доходите през следващи периоди. Разходите за минал стаж и лихвените разходи се признават незабавно в отчета за доходите.

През четвъртото тримесечие на 2021 г. Дружеството е приложило решение по дневния ред на КРМСФО – *Разпределяне на ползи за отслужен период* (МСС 19). Въз основа на тълкуването, задължението за пенсиониране възниква първо от датата, на която трудовият стаж на служителите за първи път води до доходи по плана, до датата, на която по-нататъшният трудов стаж на служителите няма да доведе до съществен размер на допълнителни доходи.

Задължението се изчислява като се използва само броят на последователните години трудов стаж на служителя непосредствено преди пенсионната възраст и се ограничава до брой години трудов стаж в зависимост от с чл. 222, ал. 3 от българския Кодекс на труда, описан по-горе.

3. Управление на финансовия риск

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

(а) Валутен риск

Съгласно прилаганата политика Дружеството няма парични активи във валута, различна от български лева или евро. Валутният риск на Дружеството е незначителен, тъй като към момента курсът на еврото е фиксиран към този на българския лев (1 EUR/BGN: 1.95583).

(б) Риск, свързан с лихвения процент

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

Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения (Приложение 18). Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е един месец като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент.

Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството и от компанията - майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като кредитните линии са осигурени от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА и Юробанк България АД, лихвеният риск, на който е изложено Дружеството, се преглежда индивидуално за всеки нов транш.

Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и с падеж по-кратък от една година.

(в) Ценови риск

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

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Кредитен риск (продължение)

Кредитният риск произтича от паричните средства и паричните еквиваленти, и банковите депозити, както и от клиентите на едро и дребно, включително от непогасените им вземания.

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

	31 декември 2021 г.		31 декември 2020 г.	
Контрагент	**Кредитен рейтинг**	**Салдо**	**Кредитен рейтинг**	**Салдо**
Юробанк България АД	BBB (BCRA)	7,723	BBB- (BCRA)	8,416
		7,723		**8,416**

Анализът на обезценката на търговските вземания се основава на критерия „просрочени дни" – история на плащанията на клиента. Всяко едно вземане от наем се класифицира в съответното просрочие и се начислява провизия.
В таблицата по-долу е представена информация за експозицията на търговските вземания:

31 Декември 2021	Брутна балансова стойност	Кредитна оценка
Просрочени от 1–90 дни	33	0
Просрочени от 91–180 дни	6	1
Просрочени от 181–270 дни	1	2
Просрочени от 271-360 дни	2	3
Просрочени повече от 361 дни	1,162	4
Общо	1,204	

31 Декември 2020	Брутна балансова стойност	Кредитна оценка
Просрочени от 1–90 дни	27	0
Просрочени от 91–180 дни	3	1
Просрочени от 181–270 дни	14	2
Просрочени от 271-360 дни	30	3
Просрочени повече от 361 дни	1,137	4
Общо	1,211	

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

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.2 Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно парични средства и възможност за финансиране посредством съгласувани кредитни лимити. Ликвидният риск се следи стриктно от ръководството. Ръководството очаква положителни парични потоци към края на 2021 г. и впоследствие, които са в резултат основно на паричните потоци от оперативна дейност.

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

		Договорни парични потоци				
	Балансова стойност	**Общо**	**До 1 месец**	**между 1 и 3 месеца**	**между 3 и 12 месеца**	**Над 1 година**
Към 31 декември 2021 г.						
Лизингови задължения	**314**	**(333)**	(5)	(11)	(44)	(273)
Други задължения	**415**	**(415)**	(132)	(283)	-	-
Заеми	**371,705**	**(380,519)**	(434)	(867)	(3,811)	(375,407)
Общо финансови задължения	**372,434**	**(381,267)**	**(571)**	**(1,161)**	**(3,855)**	**(375,680)**

		Договорни парични потоци				
	Балансова стойност	**Общо**	**До 1 месец**	**между 1 и 3 месеца**	**между 3 и 12 месеца**	**Над 1 година**
Към 31 декември 2020 г.						
Лизингови задължения	**390**	**(415)**	(6)	(13)	(58)	(338)
Други задължения	**711**	**(711)**	(166)	(545)	-	-
Заеми	**381,490**	**(389,944)**	(445)	(890)	(4,005)	(384,604)
Общо финансови задължения	**382,591**	**(391,070)**	**(617)**	**(1,448)**	**(4,063)**	**(384,942)**

3.3 Управление на капиталовата структура

Целите на Компанията при управлението на капитала, са да запази способността ѝ да продължи като действащо предприятие, да предостави доходност на акционерите и да поддържа оптимална капиталова структура с цел намаление на цената на капитала. Общият размер на капитала е изчислен от ръководството и е посочен като „собствен капитал" в счетоводния баланс.

4. Значими счетоводни оценки и преценки

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

Оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

Основните фактори, които се вземат предвид при определяне на справедливата стойност са свързани с доходите от текущи наеми по договори и предположенията за доходите от наеми в бъдеще, в светлината на настоящите пазарни условия, коефициенти на бъдеща заетост на имотите, дисконтови фактори или коефициенти на възвръщаемост, стойностите при прекратяване, както и нивото на бъдеща поддръжка и други оперативни разходи свързани с имота.

Освен това, когато справедливата стойност се определя въз основа на пазарните цени на съпоставими сделки за наем, тези цени подлежат на подходящи корекции, за да отразят текущите икономически условия и най-добрата преценка на ръководството по отношение на бъдещата тенденция на пазара на недвижими имоти, направена въз основа на съвети, получени от независимите външни оценители. Допълнителна информация по отношение на оценката на инвестиционните имоти на Дружеството по справедлива стойност е представена в приложение 12.

За целите на оповестяването справедливата стойност се основава на оценителски доклади изготвени от сертифицирани оценители към края на отчетния период. Ръководството преценява, че за определянето на справедлива стойност все още има достатъчна пазарна активност, която да осигури сравними цени за обичайни сделки с подобни имоти. Доколкото определената пазарна стойност е базирана на много преценки, достигнатите сравнителни стойности могат да не се сбъднат в бъдеще.

Справедливата оценка на външните оценители се базира върху:

(а) текущите цени на активния пазар на недвижими имоти от различен тип, в зависимост от местоположението;

(б) текущите цени на подобни имоти на по-малко активни пазари, коригирани съгласно промените в икономическите условия, настъпили от деня на сделктата при тези цени

(в) прогнози за дисконтирани парични потоци на база на надежни оценки на бъдещи парични потоци, изчислени на основата на договорености по съществуващи договори и (когато е възможно) от външни индикатори като текущите пазарни цени на наемите за подобни имоти със същото местоположение и при същите условия и използвайки проценти на дисконтиране, които отразяват текущите пазарни оценки за несигурността относно сумите и падежите на паричните потоци.

Оценка на пазарната стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се представя в три нива на йерархия на справедливата стойност в зависимост от това дали входящите данни за определяне на справедливата стойност са наблюдавани или ненаблюдавани:

Ниво 1 – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни от некоригирани котирани цени на активни пазари за идентичен тип имоти, достъпни като информация към датата на оценката.

Ниво 2 - Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни базирани на оценитални техники, които използват i) котирани цени на активни пазари за сходен тип имоти, ii) котирани цени за идентичен или сходен тип имоти на неактивни пазари, iii) цени базирани на информация от наблюдавани пазари получени или потвърдени чрез съотношения или други.

Ниво 3 – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на използване на значителни ненаблюдавани входящи данни.

Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) към 31.12.2021.

4. Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)

Оценка на пазарната стойност на инвестиционните имоти

Вид недвижим имот	**Справедли-ва стойност към 31.12.2021 г. в хил.лв**	**Методи за остойностяване**	**Значими ненаблюдавани входящи данни**	**Интервал (средно претеглен) за 2021 г. в лева**	**Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност**
Инвестиционни имоти в България :					
Жилищни имоти	7,270	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	100-2450 (900)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
Търговски имоти	47,027	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	110-2550 (960)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
		Метод на база на разходите	Цена на кв.м.	100-620 (190)	
		Метод на база на приходите	Наем на кв.м.	5.50-15 (9)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
Индустриални имоти	22,412	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	80-710 (200)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
		Метод на база на разходите	Цена на кв.м.	160-570 (160)	
Земи	12,468	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	1.00 – 410 (45)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност

4. Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)

Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни
(Ниво 3) към 31.12.2020

Вид недвижим имот	Справедли-ва стойност към 31.12.2020 г. в хил.лв	Методи за остойностяване	Значими ненаблюдавани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2020 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
					Инвестиционни имоти в България :
Жилищни имоти	19,478	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	90-2400 (890)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
Търговски имоти	55,920	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	100-2500 (950)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
		Метод на база на разходите	Цена на кв.м.	100-6400 (200)	
		Метод на база на приходите	Наем на кв.м.	5.50-15 (9)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
Индустриални имоти	26,190	Метод на пазарните сравнения	Наем на кв.м.	90-700 (200)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
		Метод на база на разходите	Цена на кв.м.	170-600 (180)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност
Земи	15,768	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	2.00 – 400 (40)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност

Съгласно МСС 40 и политиката на Дружеството Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД е извършило анализ на обезценки на придобитите имотите към края на отчетния период.

Новите пазарни оценки представляват справедливата стойност на конкретен имот. Анализът на обезценката се извършва чрез сравняване на най-новата налична оценка, която не трябва да е по-стара от една година, с балансовата стойност на определен имот.

5. (Разходи)/ Приходи от сделки с инвестиционни имоти, нетно

	2021 г.	2020 г.
(Загуба) от продажби на инвестиционни имоти	(1,448)	(1,676)
Приходи от наеми	61	242
Общо	**(1,387)**	**(1,434)**

6. Приходи от посреднически услуги

	2021	2020
Посреднически услуги към свързани лица /прил.21/	14	7
Посреднически услуги към несвързани лица	2	24
Общо	**16**	**31**

7. Нетна загуба от промени в справедливата стойност на нвестиционни имоти

	2021	2020
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(8,006)	(7,826)
Общо	**(8,006)**	**(7,826)**

8. Разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2021 г.	2020 г.
Поддръжка	(3,221)	(3,415)
Общо	**(3,221)**	**(3,415)**

9. Административни разходи

	2021 г.	2020 г.
Разходи за заплати	(525)	(695)
Разходи за социални осигуровки	(59)	(83)
Провизии за съдебни дела	(79)	28
Амортизации	(89)	(95)
Наем	(18)	(17)
Одиторски услуги	(24)	(24)
Разходи за командировки	(13)	(10)
Други разходи, свързани с персонала	(2)	(3)
Други	(70)	(68)
Общо	**(879)**	**(967)**

Средният списъчен брой на персонала през годината е 9 (2020:13).

10. Финансови разходи

Финансови разходи	**2021 г.**	**2020 г.**
Разходи за лихви	(5,329)	(6,400)
Лихви по лизингови задължения	(7)	(9)
Други финансови разходи	(5)	(5)
Общо финансови разходи	**(5,341)**	**(6,414)**
Приходи от лихви	-	-
Нетна финансова стойност	**(5,341)**	**(6,414)**

11.Разходи за данъци

	2021 г.	**2020 г.**
Загуба преди данъчно облагане	(18,783)	(20,055)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2019:10%)	(1,878)	(2,005)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	-	-
Непризнат отсрочен данък за годината	1,878	2,005
Разход за данък печалба	-	-

Данъчните власти могат да проверяват Дружеството по всяко време за 5 (пет) годишен период, следващ отчетната данъчна година, като могат да наложат допълнителни данъчни задължения и глоби. Ръководството на Дружеството не разполага с информация за обстоятелства, които могат да доведат до увеличаване на потенциалните му задължения в това отношение.

Пренесени данъчни загуби

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

Година на изтичане:	**2021 г.**	**2020 г.**
2021	24,114	24,114
2022	26,896	26,896
2023	28,491	28,491
2024	27,484	27,484
2025	21,144	-
	128,129	**106,985**

12. Инвестиционни имоти

	Към 31 Декември	
	2021	**2020**
Салдо в началото на периода, отчетено	**117,356**	**138,603**
Новопридобити	-	332
Продадени	(20,173)	(13,754)
Загуба от корекция в справедливата стойност	(8,006)	(7,825)
	89,177	**117,356**

Оценката на справедливата стойност се извършва към края на годината от сертифицирани оценители. Някои покупки на имоти включват и оборудване, което е неразделна част от имота. Целта на Дружеството е да го отдаде или продаде заедно със съответния имот.

13. Материални и нематериални нетекущи активи и активи с право на ползване

	Офис оборудване	**Превозни средства**	**Компютри**	**Софтуер**	**Право на ползване**	**Общо**
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	**1**	**89**	**1**	**2**	**454**	**547**
Новопридобити	-	-	-	-	-	-
Амортизация	(1)	(20)	(1)	(1)	(72)	**(95)**
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**-**	**69**	**-**	**1**	**382**	**452**
Новопридобити	2	-	1	-	-	**3**
Разход за амортизация	(1)	(20)	-	(1)	(35)	**(57)**
Отписани					(43)	**(43)**
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	**1**	**49**	**1**	**-**	**304**	**355**
Отчетна стойност	14	102	13	8	483	**620**
Натрупана амортизация	(13)	(53)	(12)	(8)	(179)	**(265)**
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	**1**	**49**	**1**	**-**	**304**	**355**

14. Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	**Към 31 декември**	
	2021 г.	**2020 г.**
Инвестиционни имоти в процес на придобиване	80	80
	80	**80**

Инвестиционни имоти в процес на придобиване са имоти, които не са изцяло платени към 31 декември . След тяхното пълно заплащане те се осчетоводяват като инвестиционни имоти.

15. Търговски и други вземания	**Към 31 декември**	
	2021 г.	**2020 г.**
Нефинансови активи		
Разходи за бъдещи периоди	23	30
ДДС вземания	-	-
Финансови активи		
Други вземания	85	80
Съдебни вземания	-	-
Вземания от клиенти	1,204	1,211
Вземания от ЧСИ и други доставчици	40	40
Обезценка на вземания от наеми	(1,176)	(1,211)
	176	**150**

Към 31.12.2021 г. ръководството е направило оценка на вземанията от клиенти. Дружеството е признало приход в размер на 35 хил.лв за 2021 г. (2020 г.: разход от 30 хил.лв.).

Движение на разхода за обезценка	**Към 31 декември**	
	2021	**2020**
Начално салдо към 1 януари	1,211	2,899
Признат приход/(разход) за обезценка	(35)	30
Отписан разход за обезценка	-	(1,718)
Крайно салдо към 31 декември	**1,176**	**1,211**

16. Парични средства и парични еквиваленти	**Към 31 декември**	
	2021 г.	**2020 г.**
Разплащателни сметки в лева	7,378	8,304
Разплащателни сметки в евро	345	112
Общо парични средства	**7,723**	**8,416**

17. Основен капитал и премиен резерв

	Брой Акции	Номинална стойност на 1 акция	Обикновени акции хил.лв
Към 31 декември 2020 г.	**456,719**	**1**	**457**
Към 31 декември 2021 г.	**456,719**	**1**	**457**

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. основният капитал е разделен на 456,719 акции, всяка с номинална стойност 1 лев. Едноличен собственик на капитала е НЕУ Пропърти Холдингс Лимитед, Кипър.

На 12.10.2012 г. капиталът на Дружеството е увеличен чрез издаване на 56, 719 броя нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 лев. и емисионна стойност в размер на 1 000 лева. Разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите, записани при увеличението на капитала, която е в размер на 56 662 281 лева, е внесена във Фонд Резервен на Дружеството. Натрупаният Фонд Резервен на Дружеството към 31 декември 2021 и 2020 г. възлиза на 58 468 281 лева.

18. Заеми

Всички заеми на Дружеството са с плаващ лихвен процент и са деноминирани в евро. Заемите са обезпечени с банкова гаранция и парична гаранция издадени от Юробанк СА.

	Към 31 декември	
Текущи пасиви	**2021 г.**	**2020 г.**
Главница по банкови заеми Юробанк Прайвът Банк Люксембург	234,700	244,479
Главница по банкови заеми Юробанк България	136,908	136,908
Начислена лихва Юробанк Прайвът Банк Люксембург	27	23
Начислена лихва Юробанк България	17	27
Начислена лихва Юробанк Гърция	53	53
	371,705	**381,490**

Отчетната стойност на тези задължения с плаваща лихва приближават тяхната справедлива стойност към датата на баланса.
В таблицата по-долу е представено изменението на пасивите в паричните потоци, произтичащи от финансови дейности:

	2021	2020
Начално салдо към 1 януари	**381,490**	**381,430**
Платена сума (главница)	(9,779)	(136,908)
Получени заеми	-	136,908
Разход за лихви	5,329	6,401
Платена лихва	(5,335)	(6,341)
Крайно салдо към 31 декември	**371,705**	**381,490**

Отчетната стойност на тези заеми с плаващ лихвен процент приближава тяхната справедлива стойност към датата на баланса. Заемът от Юробанк България е договорен с плаваща лихва (едномесечен EURIBOR) плюс надбавка от 0.4%. Заемът от Юробанк Прайвът Банк Люксембург е договорен с лихва от 1.4%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора.

Съществуващата кредитна линия с Юробанк България е до 30.09.2023. Съществуващата кредитна линия с Юробанк Прайвът Банк Люксембург е удължена до 29.09.2023 г. Текущите кредитни линии към 31.12.2021 са с Юробанк България в размер на 70 мил.евро (2020: 70 мил. евро) и с Юробанк Прайвът Банк Люксембург в радмер на 223 мил. евро (2020: 223 мил. евро).

19. Други задължения

	Към 31 декември 2021 г.	2020 г.
Финансови задължения		
Клиенти по аванси	282	545
Към доставчици	132	166
Задължения за лизинг	314	390
Нефинансови задължения		
Провизии за съдебни дела	215	169
ДДС за внасяне	57	96
Гаранции	7	21
Други задължения за данъци	-	1
	1,007	**1,388**

	Към 31 декември	
Провизии за съдебни дела	**2021**	**2020**
Начално салдо към 01 Януари	169	217
Начисление в отчета за доходите	79	-
Освободени през годината	(33)	(28)
Използвана сума през годината	-	(20)
Крайно салдо	**215**	**169**

20. Финансови инструменти по категория

Към 31 декември

	Финансови активи по амортизируема стойност	**Финансови активи по амортизируема стойност**
Финансови активи според счетоводния баланс	**2021**	**2020**
Търговски и други вземания (Прил.15)	153	120
Парични средства и парични еквиваленти (Прил. 16)	7,723	8,416
	7,876	**8,536**

	Други финансови пасиви	**Други финансови пасиви**
Финансови пасиви според счетоводния баланс	**2021**	**2020**
Други задължения (Прил. 19)	729	1,101
Задължения по заеми (Прил.18)	371,705	381,490
	372,434	**382,591**

Справедливата стойност на финансовите активи и пасиви в края на 2021 г. и 2020 г. се доближава до тяхната отчетна стойност.

21. Сделки със свързани лица

Юробанк Ергасиас Сървисиз енд Холдингс С.А. („Дружеството“ или „Юробанк Холдингс“) е компания майка на Юробанк С.А., резултат от отделянето на Юробанк Ергасиас С.А. (“отделено лице“) , на ниво група в банковия сектор през Март 2020 година.
Бордът на Директорите (БД) на Юробанк Холдингс е същият като Борда на Директорите на Юробанк С.А. и част от Ключовият Управленски персонал на Юробанк С.А, предоставящ услуги на Юробанк Холдингс, съгласно условията на съответното споразумение между двете дружества.
Към 31 декември 2021г. процентът на обикновените акции на Юробанк Холдингс с право на глас държани от Гръцкия Фонд за финансова стабилност (ГФФС) остава 1,40%. Счита се, че ГФФС има значително влияние върху Юробанк Холдингс съгласно закона 3864/2010г., който е в сила и Рамковото споразумение за взаимоотношения (РСВ), което отделеното лице е сключило с ГФФС на 4 декември 2015 г. и Рамково споразумение за тристранни отношения (РСТО) между Eurobank SA, Eurobank Holdings и ГФФЦ, подписано на 23 март 2020 г.
През юли 2021 г. Eurolife FFH Insurance Group Holdings S.A. стана дъщерно дружество на Феърфакс и процентът от правата на глас на Юробанк Холдингс, притежавани от Феърфакс Груп, се увеличи от 31,27% на 33% от общите права на глас на Юробанк Холдингс. Счита се, Феърфакс Груп има значително влияние над Юробанк Холдингс.
Дружеството извършва редица сделки със свързани лица в нормалния ход на своята дейност и сделките са сключват при същите условия като с трети страни. Тези сделки със свързани лица включват предоставени кредити, привлечени депозити и издадени гаранции. Освен това, като част от обичайния бизнес свързан с дейностите по инвестиционно банкиране, Групата понякога може да държи позиции в дългови и капиталови инструменти на свързани лица.

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

Всички сделки със свързани лица са със следните дружества:

	2021 г.	2020 г.
Задължения към свързани лица		
Юробанк България АД	10	10
Заеми и начислена лихва		
Юробанк Прайвит Банк Люксембург С.А.	234,727	244,501
Юробанк България	136,925	136,935
Юробанк С.А.	53	-
Парични средства и парични еквиваленти		
Юробанк България АД (Прил. 14)	7,723	8,416
Разходи за лихви		
Юробанк Прайвит Банк Люксембург С.А.	3,405	6,313
Юробанк България	555	35
Юробанк Гърция	1,369	53
Разходи за валутни операции, нетно		
Юробанк България АД	1	1

21. Сделки със свързани лица (продължение)

Разходи за комисионни и такси		
Юробанк България АД	4	4
Разходи свързани с инвестиционни имоти		
Юробанк България АД	86	106
Приходи от наем		
Юробанк България АД	4	62
Приходи от посредничество		
Юробанк България АД	14	7
Разходи за наем		
Юробанк България АД	68	68

22. Поети ангажименти и условни задължения

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

23. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Дружеството наема помещения за офиси и моторни превозни средства. По-голямата част от наетите от Дружеството имоти са при условията на дългосрочни договори (за срок от 12 месеца или повече в случаите, когато наети активи са недвижими имоти), с възможности за продължаване или прекратяване на лизинга съгласно условията на всеки договор и обичайните условия на търговски лизинг, приложими във всяка юрисдикция, докато договорите за наем на моторните превозни средства обикновено имат продължителност до 4 години.

Опциите за удължаване, с които Дружеството разполага, се включват в срока на лизинга, когато въз основа на преценка на ръководството е достатъчно сигурно, че опциите ще бъдат упражнени.

Информация за лизинговите договори, по които Дружеството е лизингополучател, е представена по-долу:

Активи с право на ползване

Към 31 декември 2021 г. активите с право на ползване, включени в имоти и оборудване, възлизат на 304 хил. лв. (2020: 382 хил.лв.) (Приложение 13).

Задължение за лизинг

Към 31 декември 2021 г. лизинговите задължения, включени в други пасиви са 314 хил. лв. (2020: 390 хил.лв.) (Приложение 19).

Суми признати в печалба или загуба

Лихвите по лизинговите задължения са представени в Приложение 10.

През 2021 г. Дружеството отчита общо изходящи парични потоци за лизинг в размер на 78 хил. лв. (2020: 78 хил.лв.)

23. Лизинг (продължение)

Дружеството като лизингодател

Оперативен лизинг

Дружеството отдава под наем инвестиционни имоти при обичайните условия на търговски лизинг, приложими във всяка юрисдикция. Когато такъв лизинг не прехвърля по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху лизингованите активи, Дружеството класифицира този лизинг като оперативен лизинг.

Падежният анализ на вземанията от оперативен лизинг въз основа на недисконтираните лизингови плащания, които ще бъдат получени след датата на отчета, е представен по-долу:

	2021	2020
до 1 година	10	10
Общо	**10**	**10**

24. Събития след датата на баланса

През 2021 г. Дружеството е удължило падежа на кредитната си линия от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА от юни 2021 до 29 септември 2023 година, кредитната линия с Юробанк България АД е подновена до 30 септември 2023 което е некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10.

На 24 февруари 2022 г. руският президент Владимир Путин обяви, че Русия започва „специална военна операция“ в Донбас и започва пълномащабна инвазия в Украйна.

В отговор Съединените Щати, Европейският съюз (ЕС) и други страни и международни организации започнаха да въвеждат санкции срещу Русия, руски лица, фирми и длъжностни лица от Русия и Украйна. Русия отговори със санкции срещу редица държави, включително пълна забрана за внос на храни от Австралия, Канада, Япония, САЩ и ЕС. Санкциите допринесоха за срива на руската рубла и доведе до финансова криза в Русия.

Тъй като ситуацията с конфликта и свързаните с него санкции е много динамична с далечни и дългосрочни последици, всяка оценка на потенциалното въздействие би била преждевременна. Дружеството няма преки или косвени експозиции към Русия или Украйна. Към датата на този финансов отчет конфликтът не оказва влияние върху дейността на Дружеството.

Няма други значими събития след датата на баланса, които изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет към 31 декември 2021 г.

КПМГ Одит ООД
бул. „България“ № 45/А
София 1404, България
+359 (2) 9697 300
bg-office@kpmg.com
kpmg.com/bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на „ИМО Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на приложения от стр. 7 до стр. 38 финансов отчет на „ИМО Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2021 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за периода, завършващ на тази дата, както и пояснителните приложения 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 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за периода, завършващ 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.

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.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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:

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

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето 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.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

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 достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, 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.

КПМГ Одит ООД

Бул. „България“ № 45/А
София 1404, България

Добрина Калоянова
Управител

Севдалина Димова
Регистриран одитор, отговорен за одита

София, 10 юни 2022 г.

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 045 КПМГ ОДИТ ООД