ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НЕПИ ПРОДЖЕКТ ТУ ЕООД
31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	**1 - 2**
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	**3**
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	**4**
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	**5**
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	**6**
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	**7**

НЕПИ ПРОДЖЕКТ ТУ ЕООД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството на Дружеството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз, за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

1. Обща информация

НЕПИ Проджект ту ЕООД („Дружеството") е регистрирано в Търговския регистър на България на 17 май 2017 г. като Еднолично дружество с ограничена отговорност. Седалището и адреса на управление са гр. София, район Оборище, бул. „Ситняково" No 48, Сердика Офиси, ет. 3. Едноличен собственик на капитала е НЕ Пропърти Б.В., Нидерландия.

Предметът на дейност на Дружеството е отдаване под наем, купуване, продажба и управление на недвижими имоти, разработване на проекти, свързани със строителство, събиране на води, пречистване и водоснабдяване, канализация.

Дружеството няма клонове.

Регистър и регистрационен номер:
204596756

На 1 декември 2017 г. е подписан Договор по чл. 129 от Търговския закон за продажба на 100 % от дяловете на Булфелд ЕООД на НЕПИ Проджект ту ЕООД. Фактическото вписване на промените по партидата на Дружеството в Търговския регистър е на 07.12.2017 г.

Предметът на дейност на дъщерното дружество е производствена дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина, вътрешна и външна търговия, внос, износ и реекспорт на стоки, строителна дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, проектантска и дизайнерска дейност, пътнически и товарни услуги в страната и чужбина, рекламна дейност.

2. Собственост и управление

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е с капитал в размер на 2 лева, разпределен в 1 дял на стойност 2 лева.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет, Дружеството се управлява и представлява от управителите Костин-Мариус Барбу и Тудор-Андрей Раду. Дружеството се управлява и представлява само заедно от двамата управители.

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

Показатели

	2022	2021
Разходи за външни услуги	(3)	(7)
Финансови приходи/(разходи), нето	(21,715)	(20,397)
Активи	460,564	484,294
Загуба	(19,547)	(18,364)
Задължения	560,659	564,842

Активите на Дружеството се състоят основно от инвестиции в дъщерни предприятия, предоставени заеми и парични средства. Дейността на Дружеството се финансира чрез заем от собственика.

В хода на своята обичайна дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск. Усилията на ръководството на Дружеството са концентрирани в идентифициране, оценка и наблюдение на потенциалните области, където е възможно да възникнат рискове, както и в планирането и предприемането на съответните мерки.

3. Дейности и перспективи

Дружеството не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

Финансовите инструменти на Дружеството включват пари и парични еквиваленти, търговски и други задължения и вземания.

4. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати и парични потоци през годината.
Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2022 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

МВ
Костин-Мариус Барбу
Управител

АР
Тудор-Андрей Раду
Управител

София, 8 септември 2023 г.

НЕПИ Проджект ТУ ЕООД
София
Sofia
NEPI Project two EOOD

НЕПИ ПРОДЖЕКТ ТУ ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2022	Към 31.12.2021
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	262,819	262,819
Предоставени заеми	7	186,617	212,521
Отсрочени данъчни активи	14	11,113	8,942
Общо нетекущи активи		**460,549**	**484,282**
Текущи активи			
Търговски вземания		4	4
Парични средства	8	11	8
Общо текущи активи		**15**	**12**
ОБЩО АКТИВИ		**460,564**	**484,294**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	9		-
Загуба за годината		(100,095)	(80,548)
Общо собствен капитал		**(100,095)**	**(80,548)**
Нетекущи пасиви			
Задължения по получени заеми	10	560,654	564,825
Общо нетекущи пасиви		**560,654**	**564,825**
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	11	5	17
Общо текущи пасиви		**5**	**17**
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**460,564**	**484,294**

Костин-Марius Барбу
Управител
08.09.2023 г.

Тудор-Андрей Раду
Управител
08.09.2023 г.

НЕПИ Проджект ТУ ЕООД
София
Sofia
NEPI Project two EOOD

София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Деяна Караянева
Прокурист
08.09.2023 г.

Елиза Предоу
Управител
08.09.2023 г.

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет.

НЕПИ ПРОДЖЕКТ ТУ ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	2022	2021
Разходи за външни услуги	12	(3)	(7)
Оперативна печалба/(Загуба)		**(3)**	**(7)**
Финансови приходи/(разходи), нетно	13	(21,715)	(20,397)
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане		**(21,718)**	**(20,404)**
Приход от данък/ (разход за данък)	14	2,171	2,040
Печалба/ (Загуба) за годината		**(19,547)**	**(18,364)**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		**(19,547)**	**(18,364)**

Костин-Мариус Барбу
Управител
08.09.2023 г.

Тудор-Андрей Раду
Управител
08.09.2023 г.

НЕПИ Проджект ту ЕООД София Sofia NEPI Project two EOOD

София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Деяна Караянева
Прокурист
08.09.2023 г.

Елиза Предоу
Управител
08.09.2023 г.

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет.

НЕПИ ПРОДЖЕКТ ТУ ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2022 г.	-	(80,548)	(80,548)
Печалба/ (загуба) за годината	-	(19,547)	(19,547)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	**-**	**(19,547)**	**(19,547)**
Баланс на 31 декември 2022 г.	**-**	**(100,095)**	**(100,095)**

Костин-Мариус Барбу
Управител
08.09.2023 г.

Тудоя-Андрей Раду
Управител
08.09.2023 г.

НЕПИ Проджект ТУ ЕООД София Sofia NEPI Project two EOOD

София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Деяна Караянева
Прокурист
08.09.2023 г.

Елиза Предоу
Управител
08.09.2023 г.

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет.

НЕПИ ПРОДЖЕКТ ТУ ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	2022	2021
ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Плащания, свързани с търговски контрагенти		-	-
Плащания за банкови такси и лихви, нетно		(17)	(2)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		(17)	(2)
ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Инвестиции в дъщерно дружество			-
Положителни и отрицателни валутни курсови разлики		-	-
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		-	-
ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Получени дългосрочни и краткосрочни заеми		37,748	32,076
Плащания, свързани с погасяване на заеми и лихви		(37,728)	(32,076)
Нетни парични потоци от финансова дейност		20	-
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		3	(2)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари 2022		**8**	**10**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември 2022	8	**11**	**8**

Костин-Мариус Барбу
Управител
08.09.2023 г.

Тудор-Андрей Раду
Управител
08.09.2023 г.

НЕПИ Проджект ту ЕООД София Sofia NEPI Project two EOOD

София Къмършъл Сентър ЕООД
Съставител
Деяна Караянева
Прокурист
08.09.2023 г.

Елиза Предоу
Управител
08.09.2023 г.

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет.

1 Общи положения

1.1 Правен статут

НЕПИ Проджект ту ЕООД („Дружеството") е регистрирано в Търговския регистър на България на 17 май 2017 г. като Еднолично дружество с ограничена отговорност. Седалището и адреса на управление са гр. София, район Оборище, бул. „Ситняково" No 48, Сердика Офиси, ет. 3. Едноличен собственик на капитала е НЕ Пропърти Б.В., Нидерландия.

Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет за управители на Дружеството са назначени Костин-Мариус Барбу и Тудор-Андрей Раду, като двамата заедно управляват и представляват дружеството.

1.2 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е отдаване под наем, купуване, продажба и управление на недвижими имоти, разработване на проекти, свързани със строителство, събиране на води, пречистване и водоснабдяване, канализация.

2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

2.1 База за изготвяне

(а) Съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти" (МСС).

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност. Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и запазването на прилаганата счетоводна политика през отчетния период. Този финансов отчет е изготвен в български лева (BGN), закръглени до хиляда, освен когато е посочено друго.

(в) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно. Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена използвайки определени методи за оценка.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2. База за изготвяне (продължение)

(в) Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)

Данък върху дохода
Начисляването на данъка върху дохода се извършва на база на основни предположения. Съществуват много операции и изчисления, за които крайното определяне на данъка върху дохода е несигурно. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни спорове на база на очакванията дали ще бъде дължим допълнителен данък. Когато крайният резултат от такива случаи е различен от първоначално признатите стойности, тогава разликите ще оказват ефект върху данъка върху дохода и провизиите за отсрочен данък в периода, в който е възникнало това предположение.

(г) Промени в счетоводните политики

Нови и измененистандарти и разяснения

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.

• МСФО 3 Бизнес комбинации; МСС 16 Имоти, машини и съоръжения; МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, както и Годишни подобрения 2018-2020 г. (Изменения)
Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като се позволява по-ранното им прилагане. СМСС публикува изменения с тесен обхват в МСФО както следва:
•МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения) - актуализира се препратката към предишната версия на Концептуалната рамка за финансова отчетност на СМСС в МСФО 3 с препратка към актуалната ѝ версия, публикувана през 2018 г., без съществени промени в изискванията за счетоводно отчитане на бизнес комбинациите.
•МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (Изменения) - забранява се на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават тези приходи от продажби и свързаните с тях разходи за производство в печалбата или загубата.
•МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (Изменения) – упоменава се кои разходи предприятието следва да включва при определянето на цената за изпълнение на даден договор за целите на преценката дали договорът е обременителен. Измененията поясняват, че разходите, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с дейностите по договора.
•Годишни подобрения 2018-2020 г. - въвеждат се незначителни изменения в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 41 Земеделие и илюстративните примери, включени към МСФО 16 Лизинг.

Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

•МСФО 16 Лизинг - Отстъпки по наеми в контекста на Covid 19 след 30 юни 2021 г. (Изменение)
Изменението е приложимо за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г., като по-ранното приложение е позволено, включително във финансови отчети, които все още не са одобрени за публикуване към датата на издаване на изменението. През март 2021 г. Съветът измени условията на практическата целесъобразна мярка в МСФО 16, която предоставя облекчения за лизингополучателите при прилагането на насоките в МСФО 16 за модификации в лизингите за отстъпки по наеми, които се явяват като пряка последица от пандемията от Covid-19. След изменението сега практическата целесъобразна мярка е приложима за отстъпки, при които всяко намаление в лизинговите плащания засяга единствено плащанията, които първоначално са били дължими на или преди 30 юни 2022 г., при условие, че са удовлетворени останалите условия за прилагането на практическата целесъобразна мярка.

Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2. База за изготвяне (продължение)

(г) Промени в счетоводните политики (продължение)

Публикувани стандарти, които все още не са влезли в сила и не са възприети по-рано

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

МСФО 17 Застрахователни договори

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното прилагане е позволено, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 на или преди датата, на която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Това е изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователните договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. МСФО 17 се прилага за всички видове застрахователни договори, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти представляващи инвестиционните договори с дискреционно участие. Възприемането на стандарта не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики
През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 Извършване на преценки относно нивото на същественост (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на същественост при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики, които са по-полезни чрез:
•Замяна на изискването към предприятията да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики; и
•Добавяне на насоки относно това как предприятията да прилагат концепцията за съществеността, когато вземат решения относно оповестяванията на счетоводните политики.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, дотолкова доколкото този факт е оповестен. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки
През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.
Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не водят до корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Позволява се и по-ранното им прилагане.
Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2. База за изготвяне (продължение)

(г) Промени в счетоводните политики (продължение)

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

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

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

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

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

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

През януари 2020 г. СМСС публикува изменения в параграфи 69 до 76 на МСС 1, чрез които се упоменават конкретно изискванията за класифициране на пасивите като текущи или нетекущи. Измененията поясняват:
•Какво се има предвид под право за разсрочване на уреждането
•Че трябва да съществува право за разсрочване в края на отчетния период
•Че класификацията не се засяга от вероятността предприятието да упражни правото си за разсрочване
•Че единствено, ако внедрен деривати в конвертируем пасив сам по себе си е капиталов инструмент, условията на пасива няма да се отразят на неговата класификация.

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

Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2. База за изготвяне (продължение)

(г) Промени в счетоводните политики (продължение)

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

Изменения в МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг

През септември 2022 г. СМСС публикува изменения в МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг. Измененията са предвидени с цел подобряване на изискванията, които продавачът - лизингополучател използва при оценката на пасива по лизинга, възникващ при сделка за продажба с обратен лизинг по МСФО 16, като не променя счетоводното отчитане на лизингите, които не са свързани с тези сделка. По-конкретно, продавачът - лизингополучател определя "лизинговите плащания" или "коригираните лизингови плащания" по такъв начин, че да не признае каквато и да било печалба или загуба, която е свързана с правото на ползване, което той запазва. Приложението на тези изисквания не пречи на продавача - лизингополучател да признае в печалбата или загубата каквато и да било печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинга. Продавачът - лизингополучател прилага изменението ретроспективно в съответствие с МСС 8 по отношение на сделки за продажба с обратен лизинг, сключени след датата на първоначалното приложение, което е началото на годишния отчетен период, през който предприятието е приложило МСФО 16 за първи път. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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

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

3. Значими счетоводни политики

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

(а) Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс на отчетната дата. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода, и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутирана по курса в края на отчетния период. Курсови разлики, възникващи от превалутирането се отчитат в печалби и загуби. Непаричните позиции, отчетени по историческа стойност в чужда валута не се преизчисляват.

От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови активи
МСФО 9 заменя изискванията на МСС 39 по отношение на класификацията, признаването, отписването, оценяването и обезценката на финансовите активи.

Класификация
Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:
- такива, които в последствие трябва да бъдат отчитани по справедлива стойност (в друг всеобхватен доход или печалбата или загубата), и
- такива, които се оценяват по амортизирана стойност.

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

Дружеството класифицира финансовите си активи като оценени по амортизирана стойност.

Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи.

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

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите активи по тяхната справедлива стойност, увеличена с разходите, пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансовия актив, с изключение на случаите на финансови активи, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Разходите свързани с транзакциите на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се отчитат в печалбата или загубата.

Оценяване
Дългови инструменти
Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи. Дружеството класифицира своите дългови инструменти в следната категория:

Амортизирана стойност: Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи като се прилага методът на ефективния лихвен процент.

Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/(загуби) заедно с печалбите и загубите от валутните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.

Недеривативните финансови активи на Дружеството са вземания, пари и парични еквиваленти.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(i) Недеривативни финансови активи (продължение)

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

(ii) Недеривативни финансови пасиви
Недеривативни финансови пасиви на Дружеството са: заеми, търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Собствен капитал
Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване. Цената на придобиване включва всички разходи, пряко свързани с придобиването на актива.

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

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

След първоначално признаване земята се оценява по справедлива стойност.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите да могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii)Амортизация

Машини, съоръжения и оборудване се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите по стопански начин, от датата на която актива е завършен и е готов за употреба. Амортизацията се признава до размера на първоначалната стойност на актива минус очакваната остатъчна стойност на актива на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от машини, съоръжения и оборудване. Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно, тъй като това отразява начина, по който се очаква бъдещите икономически изгоди от актива да бъдат реализирани от Дружеството. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и предходни отчетни периоди са както следва:
- Съоръжения и оборудване - полезен живот от 10 до 25 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка дата на изготвяне на финансов отчет.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка

(i) Финансови активи (включително вземания)

Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с неговите дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск.

За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква да се признаят очакваните кредитни загуби за целия живот още при първоначалното признаване на вземанията.

Както е оповестено в Бележка 15, търговските вземания от свързани лица са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. Обезценката се определя на база очаквани кредитни загуби, като се използва "тристепенен" подход.

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

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

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

Финансовите активи се отписват, частично или цялостно, когато Дружеството на практика е изчерпало всички начини за събирането им или не съществува реалистично очакване за събирането им. Това обикновено се случва след като те бъдат просрочени поне с 5 години.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци (ОГПП), е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи.

Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Провизии

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

(е) Приходи

Приходите включват приходи услуги извършени на наематели и собственици на търговския център и офис сградата и наеми.

Приходи от наеми
Приходите от наем се признават на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

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

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

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

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

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

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

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

(ж) Финансови приходи и разходи

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е сумата на очакваните дължими или възстановими данъци върху дохода във връзка с облагаемата печалба или данъчна загуба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели.

Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, незасягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели. Отсрочените данъци се оценяват, като се прилагат данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими към момента на обратното проявление на временните разлики въз основа на данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да бъдат в сила. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират, ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно. Активи по отсрочени данъци се признават за неизползвани данъчни загуби и данъчни кредити само до степента, до която е вероятно наличието на бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се оползотворят. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

4. Определяне на справедливите стойности

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

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

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.
Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.
Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.
Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.
Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котирани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

4. Определяне на справедливите стойности (продължение)

- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти в процес на изграждане, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.
За оценяването на справедливата стойност на съществените активи като земя, се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите- оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.
Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.
Справедливата стойност се определя въз основа на активен пазар, коригиран при необходимост, за разлики в естеството, местоположението или състоянието на конкретния имот. Ако тази информация не е налична, Дружеството използва алтернативни методи за оценка, като актуални цени на подобни сделки не толкова активни пазар или дисконтирани прогнозни парични потоци.
Тези оценки служат за определяне на баланасовата стойност на инвестиционните имоти, посочени в отчета за финансовото състояние.
Изменението в справедливата стойност се признават в отчета за печалби и загуби.
За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

(i) Инвестиционни имоти
Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване за калкулиране при най-ефективното и най-добро използване на актива.

(ii) Финансови инструменти
Краткосрочни безлихвени вземания и задължения се оценяват по оригинална стойност по фактура, ако ефекта от дисконтиране е нематериален. Справедлива стойност се определя при първоначално признаване и, за целите на оповестяването, към всеки отчетен период.

Ръководството е направило анализ за определяне на справедливите стойности на дългосрочните финансови инструменти, по които Дружеството е страна. При извършване на анализа за определяне на справедливите стойности ръководството е преценило, че няма налични наблюдаеми пазарни данни, които да могат да бъдат използвани без съществени корекции, при определяне на съответните справедливи стойности на дългосрочните финансови инструменти на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

5. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството е изложено на следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти:
- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Ръководството носи отговорност за определянето и контрола на политиката на Дружеството за управление на риска. Политиката на Дружеството за управление на риска е определена така, че да идентифицира и анализира рисковете, на които е изложено Дружеството, да установява подходящи ограничения за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените ограничения. Тези политики се преглеждат периодично с цел отразяване на настъпилите изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

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

Вземания от клиенти
Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Ръководството е създало процедури да поддържа кредитния риск в рамките на приемливи граници. Една от ключовите мерки е внимателният подбор на клиентите и анализ на тяхната платежоспособност. Ръководството прави периодичен преглед на неиздължените суми на клиентие.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, който възниква при положение, че Дружеството има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при извънредни условия, без да се понесат неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството управлява ликвидния риск чрез регулярни прогнози и преглед на паричните средства, необходими за посрещане на очакваните плащания. Нуждите от ликвидност се идентифицират превантивно, за да се осигури достатъчно финансиране, когато задълженията станат изискуеми.

Пазарен риск

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

Управление на капитала

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

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното дружество	Място на извършване на дейност	Участие в %	Отчетна стойност в хил.лв
Булфелд ЕООД	България, София	100	262,819

Предметът на дейност на дъщерното дружество е производствена дейност, търговско представителство, посредничество и агенство на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина, вътрешна и външна търговия, внос, износ и реекспорт на стоки, строителна дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, проектантска и дизайнерска дейност, пътнически и товарни услуги в страната и чужбина, рекламна дейност.

На 01.12.2017 г. е подписан Договор по чл. 129 от Търговския закон за продажба на 100 % от дяловете на Булфелд ЕООД на НЕПИ Проджект ту ЕООД. Фактическото вписване на промените по партидата на Дружеството в Търговския регистър е на 07.12.2017 г.

Съгласно годишен финансов отчет на Булфелд ЕООД обобщената финансова информация на дъщерното дружество за 2022 г. и 2021 г. е:

Финансов показател	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Нетекущи активи	520,102	505,504
Текущи активи	13,505	15,862
в т.ч. пари и парични еквиваленти	5,893	5,715
Нетекущи пасиви	216,912	239,627
Текущи пасиви	7,198	6,604
Общо собствен капитал	309,497	275,135
Приходи	58,253	47,874
Разходи	22,190	19,870
Печалба от оперативната дейност	50,091	28,031
Финансови приходи	-	-
Финансови разходи	11,910	13,413
Печалба/(загуба) преди данъци	38,181	14,618
Нетен паричен поток от оперативна дейност	38,700	28,699
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(724)	(905)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(37,798)	(32,076)
Нетно увеличение/(намаление) на пари и парични еквиваленти	178	(4,282)

7. Предоставени заеми

	Към 31.12.2022	Към 31.12.2021
Предоставени заеми на свързани лица - главница (Приложение 15)	185,853	211,998
Начислена - лихва (Приложение 15)	764	523
ОБЩО	**186,617**	**212,521**

8. Парични средства

	Към 31.12.2022	Към 31.12.2021
Парични средства в банки	11	8
ОБЩО	**11**	**8**

9. Основен капитал

	Към 31.12.2022
Брой дялове	1
Стойност (в лева)	2,00
Стойност на дял (в лева)	2,00

10. Задължения по получени заеми

	Към 31.12.2022	Към 31.12.2021
Получени заеми от свързани лица (Приложение 15) - главница	557,527	561,969
Начислени лихви (Приложение 15)	3,127	2,856
ОБЩО	**560,654**	**564,825**

11. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2022	Към 31.12.2021
Задължения към доставчици	5	17
ОБЩО	**5**	**17**

12. Разходи за външни услуги

	2022	2021
Счетоводни такси	3	4
Преводи и нотариални такси	-	-
Консултантски услуги	-	-
Други	-	3
Общо	**3**	**7**

13. Финансови приходи/(разходи), нетно

	2022	2021
Приходи от лихви по предоставени заеми на дъщерно дружество	11,843	13,354
Разходи за лихви по получени заеми от свързани лица	(33,557)	(33,750)
Банкови такси	(1)	(1)
Разход от валутно - курсови разлики, нетно	-	-
Общо	**(21,715)**	**(20,397)**

14. Разходи за данъци

	2022	2021
Текущ разход за данък от печалбата	-	-
Актив/пасив по отсрочен данък	2,171	2,040
Данък върху дохода в отчета за всеобхватния доход	**2,171**	**2,040**

Ефективната данъчна ставка се изчислява както следва:

Счетоводна печалба/(загуба)	(21,718)	(20,404)
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък от печалбата по приложимата данъчна ставка от 10% за 2022 г.	2,171	2,040
Разходи, непризнати за данъчни цели и временни разлики	-	-
Данъци в отчета за всеобхватния доход	**2,171**	**2,040**

Следните позиции формират отсрочените данъци към 31 декември 2021 г.

Позиция	31.12.2021 Актив / (Пасив)	Движение през 2022	31.12.2022 Актив / (Пасив)
Слаба капитализация	8,942	2,171	11,113
	8,942	**2,171**	**11,113**

15. Оповестяване на свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица компанията - собственик, а именно НЕ Пропърти Б.В., Нидерландия, дъщерното си дружество Булфелд ЕООД, служители на ръководни постове и членовете на управителния съвет, както и близки членове на техните семейства. Дружествата, контролирани от всички гореизброени лица също се смятат и третират като свързани лица.

Обобщение на предоставените заеми и техните характеристики е представено в таблиците по-долу:

Предоставени заеми на свързани лица – дъщерно дружество

Булфелд ЕООД	**Главница**
Към 31 декември 2021 г.	**211,998**
Предоставени	523
Погасени	(26,668)
Към 31 декември 2022 г.	**185,853**

	Главница	**Година на предоставяне**	**Срок**	**Лихвен процент**
Заем	185,853	2017	8 години	6.00%

Лихви по предоставени заеми на свързани лица - дъщерно дружество	**Лихва**
Булфелд ЕООД	
Към 31 декември 2021 г.	**523**
Начислени лихви	11,843
Получени лихви	(11,602)
Към 31 декември 2022 г.	**764**

Получен заеми от свързани лица - дружество майка	**Главница**
НЕ Пропърти Б.В.	
Към 31 декември 2021 г.	**561,969**
Получени	2,856
Погасени	(7,298)
Към 31 декември 2022 г.	**557,527**

Лихви по получени заеми от свързани лица - дружество майка	**Лихва**
НЕ Пропърти Б.В.	
Към 31 декември 2021 г.	**2,856**
Начислени лихви (Приложение 7)	33,557
Изплатени лихви	(33,286)
Към 31 декември 2022 г.	**3,127**

16. Поети ангажименти

Дружеството има сключен срочен договор за заем предоставен от компанията – собственик НЕ Пропърти Б.В., Нидерландия. Съгласно условията на този договор, кредитодателят предоставя на кредитополучателя деноминиран в евро срочен кредит с максимален размер от 260 мил. евро. Договорът е с дата на падеж 31 декември 2021 г. Размерът на лихвата върху кредита е 8 % годишно, като неизплатената лихва към 31 декември се капитализира към главницата на 1 януари на следващата година. На 14 декември 2020 г. е подписан анекс към договора за заем, съгласно който падежът за погасяване на заема се удължава до 31 декември 2025 г. и лихвеният процент се намалява на 6% годишно, считано от 1 юли 2020 г. Всички останали клаузи по договора остават непроменени.

17. Събития след датата на баланса

Няма настъпили събития след датата на баланса.