



БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

2022

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД | Годишен финансов отчет към 31 декември 2022
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

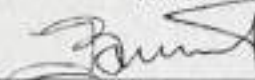
на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД

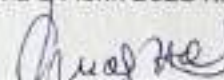
към 31 декември 2022 г.

	Приложения	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
АКТИВИ			
<i>Дългосрочни активи</i>			
Инвестиционни имоти	2		9,428
Общо дългосрочни активи		-	9,428
<i>Краткосрочни активи</i>			
Материални запаси	4	3,589	4,048
Вземания от свързани лица	12.2	16	16
Други вземания		8	1
Парични средства и еквиваленти	5		27
Общо краткосрочни активи		3,613	4,092
Нетекущи активи, държани за продажба	3	5,850	
ОБЩО АКТИВИ		9,463	13,520
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Основен капитал		7,592	7,592
Натрупана загуба		(10,760)	(5,799)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		(3,168)	1,793
ПАСИВИ			
<i>Дългосрочни задължения</i>			
Търговски и други задължения	7	7,427	7,008
Отсрочени данъци			70
Общо дългосрочни задължения		7,427	7,078
<i>Краткосрочни задължения</i>			
Получени заеми	6	4,505	4,020
Търговски и други задължения	7	699	629
Общо краткосрочни задължения		5,204	4,649
ОБЩО ПАСИВИ		12,631	11,727
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		9,463	13,520

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 14 юни 2023 г.:


 Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
 Съставител


 Кремена Стоянова
 Управител

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД | Годишен финансов отчет към 31 декември 2022
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

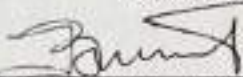
на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД

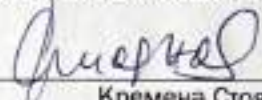
за 2022 г.

	Прило- жения	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Други доходи / (загуби)	8	(4,037)	475
Административни разходи	9	(437)	(258)
Резултат от оперативна дейност		(4,474)	217
Финансови разходи		(557)	(335)
Резултат преди облагане с данъци		(5,031)	(118)
Данъци върху дохода	10	70	(44)
Финансов резултат		(4,961)	(162)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(4,961)	(162)

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 14 юни 2023 г.:


 Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
 Съставител


 Кремена Стоянова
 Управител

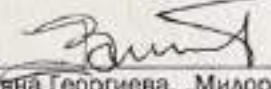
БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД | Годишен финансов отчет към 31 декември 2022
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

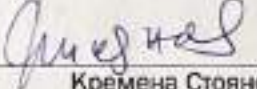
на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД
за 2022 г.

	Основен капитал	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2021 г.	7,592	(5,637)	1,955
Общ всеобхватен доход за годината		(162)	(162)
Салдо на 31 декември 2021 г.	7,592	(5,799)	1,793
Общ всеобхватен доход за годината		(4,961)	(4,961)
Салдо към 31 декември 2022 г.	7,592	(10,760)	(3,168)

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 14 юни 2023 г.:


Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител


Кремена Стоянова
Управител

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД | Годишен финансов отчет към 31 декември 2022

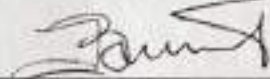
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

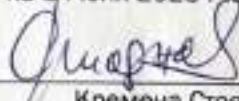
на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД
за 2022 г.

	Прило- жения	2022 BGN'000	2021 BGN'000
<i>Парични потоци от оперативна дейност</i>			
Плащания на доставчици		(43)	(83)
Плащания за ДДС		(46)	(96)
Други данъци		(32)	
Платени банкови такси			(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(121)	(180)
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>			
Постъпления от допълнителна вноска на предприятието-майка		94	202
Нетен паричен поток от финансова дейност	5.1	94	202
Нетен ефект от валутни разлики			(1)
Нетно изменение на паричните средства		(27)	21
Парични средства на 1 януари		27	6
Парични средства на 31 декември	5	-	27

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 14 юни 2023 г.


Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител


Кремена Стоянова
Управител

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**1. Обща информация****1.1. Собственост и управление**

„БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД (Дружеството) е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България с ЕИК: 175413359, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Сливница“ 131, ет. 1.

Основният капитал на дружеството е 7,592 хил. лева, разпределен в 7,592 дяла по 1,000 лева всеки. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Аркона Пропърти Фонд Н.В., ИН: 08110094, Нидерландия.

1.2. Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството включва строителна дейност, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, както и консултантска дейност в областта на недвижимите имоти. Дружеството е собственик на имот с площ около 23,000 кв.м., намиращ се в гр. София, местността Гърдова глава. Първата фаза от проекта е завършена през 2014 г., когато са изградени пет сгради с Разрешение за ползване.

1.3. Действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е основен счетоводен принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно този принцип предприятието се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали този принцип е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Дружеството е направило значителни инвестиции в притежаваните имоти и изградения жилищен комплекс, за които ползва банков кредит и заемни средства от собственика. Банковият кредит в размер на 4,020 хил. лв. (приложение 5) е в значително просрочие към 31.12.2022 г., с краен срок за погасяване 30.06.2021 г. Банковият кредит е погасен на 23.02.2023 г. Ръководството на дружеството полага усилия за продажба на апартаментите и инвестиционните имоти. Предприятието-майка е направило допълнителни парични вноски през 2022 г. в размер на 94 хил. лв. (през 2021 г. - 202 хил. лв.) за плащане на данъци, задължения към доставчици и лихви по банковия кредит.

Ръководството е оценило, че дружеството е в състояние да продължи дейността си като действащо предприятие с финансовата подкрепа при необходимост от едноличния собственик. Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие.

2. Инвестиционни имоти

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Инвестиционни имоти	9,428	9,428
Нетекущи активи, държани за продажба	(5,850)	
Приходи/ (загуби) от преоценка до справедлива стойност, признати в Други доходи	(3,578)	
Общо	<u>-</u>	<u>9,428</u>

3. Нетекущи активи, държани за продажба

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Земя	5,850	
Общо	<u>5,850</u>	<u>-</u>

3.1. Значителни преценки

Недвижимият имот представлява Парцел 970, разположен в гр. София, квартал Витоша, райони 17, 18, 19, 183а и 188-6 на зона „Жилищен комплекс Гърдова глава“. Стойността на имота е определена от сертифициран оценител при внасянето на имота чрез апорт в активите на дружеството през 2007 г.

Дружеството възлага на външни независими сертифицирани оценители (Фортън АД) да изготвят оценка на нетекущите активи, държани за продажба към 31 декември, за да прецени дали са налице условия за обезценка, съгласно изискванията на МСФО 5.

Предоставени обезпечения

Нетекущите активи, държани за продажба са заложили като обезпечение по банкови заеми (прил. 6).

4. Материални запаси

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Апартаменти и паркоместа на 1 януари	4,048	3,556
Приходи/ (загуби) от преоценка до справедлива стойност, признати в Други доходи	(459)	492
Апартаменти и паркоместа на 31 декември	<u>3,589</u>	<u>4,048</u>

4.4. Значителни преценки

Дружеството извършва ежегоден преглед на притежаваните от него апартаменти и паркоместа и възлага на външни независими сертифицирани оценители (Фортън АД) да изготвят оценка на недвижимите имоти към 31 декември, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализуема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. Разрешението за

ползване на петте сгради от първа фаза на проекта е от месец май 2014 г.

5. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Парични средства по банкови сметки		27
Общо	-	27

5.1. Финансова дейност

Следващата таблица представя измененията на задълженията, свързани с финансова дейност, независимо от това дали са резултат от парични потоци (например получени или върнати заеми) или непарични дейности (прихващане на вземания и задължения, придобивания, нарастване на лихвата и други):

Задължения от финансова дейност	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Салдо на 1 януари	11,028	11,095
Постъпили допълнителни парични вноски от предприятието-майка	94	202
Начислени лихви, такси и комисиони по заеми	485	321
Други непарични промени	325	(590)
Салдо на 31 декември	11,932	11,028

5.2. Компоненти на задълженията за финансова дейност

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Допълнителна вноска от предприятието-майка	7,427	7,008
Заеми от банки	4,505	4,020
Общо	11,932	11,028

6. Получени заеми

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Получени заеми от банки	3,498	3,498
Задължения за лихви към банки	1,007	522
Общо:	4,505	4,020

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Заемодател	Дата на договора	Сума по договор BGN'000	Падж	Лихвен %	Главница 31.12.2022 BGN'000	Главница 31.12.2021 BGN'000
Алфа Банк	30.03.2011	8,215	31.12.2020	Euribor + 5.75%	3,483	3,483
Алфа Банк – присъединени допълнително платени разходи					15	15
					3,498	3,498

6.1. Предоставени обезпечения

По банковия заем от Алфа Банк Дружеството е учредило следните обезпечения:

- Ипотека върху недвижимите имоти (приложения 2 и 3);
- Залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички договори за продажба и наем на обектите от фаза 1 на проекта;
- Залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички открити банкови сметки на Дружеството;
- Залог на дружествените дялове от капитала на Дружеството;
- Залог на търговското предприятие на Дружеството.

7. Търговски и други задължения

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Задължения към доставчици	64	281
Допълнителни вноски от предприятието-майка	7,427	7,008
Местни данъци и такси	564	243
Данък при източника	47	29
Данък добавена стойност		76
Други задължения към свързани лица	24	
Общо	8,126	7,637
▪ текущи	699	629
▪ нетекущи	7,427	7,008

8. Други доходи / (загуби)

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Преоценка на материални запаси (прил. 3)	(459)	492
Преоценка на инвестиционни имоти (прил.2)	(3,578)	(52)
Отписани задължения		35
Общо	(4,037)	475

9. Административни разходи

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Местни данъци и такси	284	111
Консултантски услуги	12	92
Юридически услуги	7	26
Счетоводство и одит	11	17
Разходи, свързани с недвижимия имот	45	11
Други разходи	78	1
Общо	437	258

10. Разход за данъци

Основните компоненти на разхода за данъци за годините, завършващи на 31 декември, са:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Данъчна загуба по годишна декларация	(865)	(530)
Текущ разход/(икономия) за данъци - 10% (2021 -10%)	86	53
Възникване и обратно проявление на временни разлики	70	(44)
Ефект от непризнат отсрочен данъчен актив за данъчни загуби	(86)	(53)
Общо разход/ (икономия) за данъци в Отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	70	(44)

11. Отсрочени данъци

	временна разлика 31.12.2022 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2022 BGN'000	временна разлика 31.12.2021 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2021 BGN'000
Обезценка на апартаменти (прил. 3)			(458)	46
Отсрочени данъчни активи	-	-	(458)	46
Преоценка на инвестиционни имоти			1,158	(116)
Отсрочени данъчни пасиви	-	-	1,158	(116)
Общо отсрочени данъци, нето	-	-	700	(70)

11.1. Значителни преценки

Ръководството на дружеството е преустановило признаването на отсрочени данъчни активи върху данъчни загуби, поради несигурност доколко отсрочените данъчни активи ще бъдат използвани срещу очакваните бъдещи данъчни печалби, като е взето предвид обстоятелството, че използването на

данъчни загуби е ограничено от законодателството до 5 години след годината на възникването им. Следващата таблица предоставя информация за натрупаните данъчни загуби по години:

Непризнати данъчни активи	временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък
по данъчна загуба от:	31.12.2022 BGN'000	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
2017 г., валидна до 31.12.2022 г.	(1,355)	136	(1,355)	136
2018 г., валидна до 31.12.2023 г.	(437)	44	(437)	44
2019 г., валидна до 31.12.2024 г.	(205)	20	(205)	20
2020 г., валидна до 31.12.2025 г.	(1,084)	108	(1,084)	108
2021 г., валидна до 31.12.2026 г.	(530)	53	(530)	53
2022 г., валидна до 31.12.2027 г.	(865)	86		
Общо непризнати в баланса позиции	(4,476)	447	(3,611)	361

12. Сделки със свързани лица

Свързани лица	Причина за свързаност
Аркона Пропърти Фонд Н.В., Нидерландия	Едноличен собственик
Аркона Кепитъл Рийл Естейт България ЕООД	Дружество под общ контрол
Секюър Пропърти Дивелопмент & Инвестмънт (SPDI)	Свързано лице с Аркона Пропърти Фонд Н.В., Нидерландия

12.1. Покупки и транзакции от свързани лица

свързано лице покупка / транзакция		сделки през 2022 BGN'000	задължение към 31.12.2022 BGN'000
Аркона	допълнителни вноски	94	6,282
Аркона	трансфер допълнителни вноски	325	1,145
Общо		419	7,427

свързано лице покупка / транзакция		сделки през 2021 BGN'000	задължение към 31.12.2021 BGN'000
Аркона	допълнителни вноски	202	6,188
Аркона	трансфер допълнителни вноски	1,411	820
SPDI	закриване на заем и лихви чрез трансфер	(596)	-
Общо		1,017	7,008

Условията по сделките не се отклоняват от обичайните за този вид сделки.

12.2. Продажби и трансакции към свързани лица

свързано лице	продажба / трансакция	сделки през 2022 BGN'000	вземане към 31.12.2022 BGN'000
SPDI	надплатени суми, подлежащи на възстановяване		16
Общо		-	16

свързано лице	продажба / трансакция	сделки през 2021 BGN'000	вземане към 31.12.2021 BGN'000
Аркона	връщане на заем чрез трансфер	(596)	-
SPDI	надплатени суми, подлежащи на възстановяване	16	16
Общо		(580)	16

12.3. Ключов управленски персонал

През 2022 г. и през 2021 г. не са начислявани и не са изплащани възнаграждения за заплати и други краткосрочни доходи на ключов управленски персонал.

13. Управление на финансовия риск

Финансови активи	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Вземания от свързани лица	16	16
Парични средства и парични еквиваленти		27
Общо	16	43
Финансови пасиви	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Търговски задължения	88	281
Допълнителни вноски от предприятието-майка	7,427	7,008
Получени заеми	4,505	4,020
Общо	12,022	11,309

Финансовите активи и финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства и еквиваленти, търговски и други вземания, търговски и други задължения и получени заеми.

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск и валутен риск. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определи влиянието им върху активите и задълженията на Дружеството и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

13.1. Капиталов риск

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД управлява капитала си с цел да осигури продължаване на дейността си като действащо предприятие. Дружеството е в процес на реструктуриране на финансирането си и оптимизиране на управлението на притежаваните активи.

Капиталовата структура на БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД се състои от получени заеми (прил. 5), допълнителни парични вноски (прил. 6), парични средства (прил. 4) и собствен капитал, включващ основен капитал и непокрита загуба.

Коефициент на задлъжнялост

Ръководството на Дружеството преглежда капиталовата структура на годишна база. Коефициентът на задлъжнялост към 31.12.2022 г. и към 31.12.2021 г. е както следва:

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Заеми и допълнителни вноски	11,932	11,028
Собствен капитал	(3,168)	1,793
Сбор:	8,764	12,821
Коефициент на задлъжнялост	1.36	0.86

13.2. Кредитен риск

Кредитният риск възниква, когато контрагентите не са в състояние да изпълнят задълженията си, в резултат на което намаляват бъдещите парични потоци на разположение. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

13.3. Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, който възниква, когато падежът на активите и задълженията не съвпада. Дейността на дружеството предполага ликвиден риск, поради високата стойност на инвестицията в материални запаси (апартаментите за продажба) и бавната реализация на притежаваните активи. Дружеството разчита на подкрепата на едноличния собственик при необходимост от допълнително финансиране.

13.4. Валутен риск

Валутен е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени във валутните курсове. Валутен риск възниква, когато бъдещите търговски сделки и признатите активи и задължения са деноминирани във валута, различна от функционалната валута на Дружеството. Дружеството не е изложено на валутен риск от различни валутни експозиции, тъй като неговите активи и задължения са деноминирани в евро или лева, който е фиксиран към еврото. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на валутните курсове и взема съответните мерки.

13.5. Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който пазарната стойност на бъдещите парични потоци от финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Приходите и паричните потоци от основна дейност на Дружеството са трайно независими от промените в пазарните лихвени проценти, тъй като Дружеството не разполага със значителни лихвоносни активи. Получените

заеми са с фиксирана и променлива лихва. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на лихвените нива и взема съответните мерки.

13.6. Справедлива стойност

Справедлива стойност най-общо представлява сумата, за която може да бъде заменен един актив, или уреден един пасив в сделка при справедливи пазарни условия между независими, желаещи и информирани страни.

По отношение на търговските вземания и задължения, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното изплащане в пълен размер. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е приблизително равна на балансовата им стойност.

13.7. Общи пазарни условия и рискове, свързани със строителната дейност

Дружеството е изложено на рискове от промяна в цените на имотите поради характера на дейността си. Ръководството е извършило анализ на динамиката на търсенето и предлагането на подобни имоти и счита, че жилищният комплекс ще бъде реализиран при корекция на цените.

Реалните резултати по отношение на общите разходи и продажните цени зависят от последващото развитие на пазара на недвижими имоти.

14. Условни ангажменти

Дружеството не е предоставяло обезпечения и няма завладени съдебни дела към него или други претенции, освен оповестените в приложение А.1. обезпечения по получен банков заем.

15. Събития след датата на отчетния период

Получените банкови заеми са погасени на 23.02.2023 г., преди датата на съставяне на този отчет. След края на отчетния период не са настъпили други събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на Дружеството.

16. Счетоводна политика

16.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМС), които ефективно са в сила към 31 декември 2022 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

НОВИ И ИЗМЕНЕНИ СТАНДАРТИ И РАЗЯСНЕНИЯ, В СИЛА ОТ 01.01.2022

Обременяващи договори – разходи за изпълнение на договор – изменения в МСС 37

Обременяващ договор е такъв договор, по силата на който разходите, които не могат да бъдат избегнати за изпълнение на задълженията по договора, превишават очакваните икономически ползи от него. Промените конкретизират, че при оценката дали договорът е обременяващ или е на загуба, предприятието следва да включи разходите, които са пряко свързани с изпълнението на договора, включително:

допълнителните разходи за изпълнение на договора, например пряк труд и материали; и

разпределянето на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора, например, наред с другото, разпределяне на амортизационния разход за актив от имоти, машини и съоръжения, използван при изпълнението на договора.

Административните и общите разходи не са пряко относими към договор, поради което се изключват, освен ако изрично в договора не е уговорено, че се фактурират към контрагента.

Промените уточняват, че разходите за обезценка на активи се признават преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към 01.01.2022 г.

Промяната в стандарта не е оказала влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството.

Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди планираната употреба – изменения в МСС 16

Промените забраняват на предприятията да приспадат от стойността на придобиване на машини, съоръжения и оборудване, нетни приходи от продажби на артикули, произведени по време на довеждане на актива до местоположението и състоянието, планирани от ръководството. Приходите от продажба на такива артикули и свързаните с тях разходи, се признават в печалбата и загубата за периода, съгласно правилата на другите приложими стандарти, като оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.

Финансовите отчети на дружеството не са повлияни от тези промени.

НОВИ И ИЗМЕНЕНИ СТАНДАРТИ И РАЗЯСНЕНИЯ, В СИЛА ЗА ГОДИШНИ ПЕРИОДИ, ЗАПОЧВАЩИ СЛЕД 01.01.2022

МСС 1 – Класификация на задълженията като текущи и нетекущи, в сила от 01.01.2023 г.

Промените са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си

да отложи уреждането на задълженията. Промените, които имат, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството.

MCC 1 и Втората насока за практическото прилагане на МСФО – Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 01.01.2023 г.

Променят се изискванията на MCC 1 по отношение на оповестяването на счетоводната политика. Навсякъде са заменени „значимите счетоводни политики“ със „съществена информация за счетоводната политика“. Информацията за счетоводната политика е съществена, ако, когато се разглежда заедно с друга информация, включена във финансовите отчети на предприятието, може основателно да се очаква, че тя ще повлияе на решението, които основните ползватели на финансови отчети с общо предназначение вземат въз основа на тези финансови отчети.

Информацията за счетоводната политика, която се отнася до несъществени сделки, други събития или условия, е несъществена и не е необходимо да се оповестява. Въпреки това информацията за счетоводната политика може да бъде съществена поради естеството на свързаните сделки, други събития или условия, дори ако сумите са незначителни. Не цялата информация за счетоводната политика обаче, свързана със съществени сделки, други събития или условия, сама по себе си е съществена.

Информацията за счетоводната политика, при която основният акцент е начинът, по който предприятието е приложило изискванията на МСФО към собствените си обстоятелства, предоставя специфична за предприятието информация, която е по-полезна за ползвателите на финансови отчети, отколкото стандартизираната информация или информация, която само повтаря или обобщава изискванията на МСФО.

Съветът по Международни счетоводни стандарти разработи насоки и примери за обяснение и онагледяване на прилагането на описания във Втората насока за практическо прилагане на МСФО „четири-етапен процес за същественост“.

Промените в MCC 1 са в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г., по-ранното прилагане се разрешава.

MCC 8 – Дефиниция на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 01.01.2023 г.

Дефиницията за „Промяна в счетоводна приблизителна оценка“ е изтрита. Добавена е дефиниция за „Счетоводни приблизителни оценки“, определени като различни суми във финансовите отчети, чиято оценка е с елемент на несигурност. Съветът по МСС обаче запази концепцията за промените в счетоводните приблизителни оценки в стандарта със следните пояснения:

промени в счетоводна приблизителна оценка, които са резултат от нова информация, усъвършенстване или натрупан опит, не се отнасят за предходни периоди и не се представят като корекция на грешка.

ефектите върху счетоводна приблизителна оценка, които са резултат от промяна във входните данни или промяна в метода на оценяване, са промени в счетоводните приблизителни оценки, освен ако не са следствие от корекция на грешки от предходен период.

Промените са в сила за периоди, започващи на или след 01.01.2023 г., с позволено по-ранно прилагане.

МСС 12 – Отсрочени данъци, отнасящи се до активи и пасиви, възникващи от една транзакция, в сила от 01.01.2023 г.

С промените се въвежда допълнително изключение от освобождаването при първоначално признаване. Ако операцията влияе върху счетоводната или облагаемата печалба или поражда еднакви облагаеми и приспадащи се временни разлики, предприятието признава всички отсрочени данъчни пасиви или активи, както и произтичащите от тях отсрочени данъчни разходи или приходи в печалбата или загубата. Например, когато се признава задължение и право на ползване на актив по МСФО 16. Съгласно измененията, предприятието е длъжно да признае отсрочените данъчни активи и пасиви, като признаването на отсрочен данъчен актив е предмет на критериите за възстановимост в МСС 12.

Добавен е илюстративен пример за прилагането на промените.

Промените се прилагат към транзакции, възникващи на или след началото на най-ранния сравнителен период, представен във финансовия отчет. В допълнение, към началото на най-ранния сравнителен период дружеството признава:

Отсрочен данъчен актив (до степента, в която е вероятно да бъде използвана временната разлика за приспадане от облагаеми печалби) и отсрочен данъчен пасив, отнасящи се до:

правото на ползване на актив и лизинговите задължения

извеждане от експлоатация, възстановяване и подобни задължения и съответните суми, признати като част от себестойността на съответния актив.

Кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началния баланс на неразпределената печалба или, ако е приложимо, друг компонент на собствения капитал към тази дата.

Промените са в сила за периоди, започващи на или след 01.01.2023 г., с позволено по-ранно прилагане.

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена, с изключение на притежаваните от дружеството земи, които се отчитат по преоценена стойност.

Предприятието води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 1 януари до 31 декември.

Текущ отчетен период – 2022 г., предходен отчетен период – 2021 г.

Предприятието е възприело да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

16.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се ретроспективно преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчисляването или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

16.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на предприятието във финансовия отчет на дружеството е българският лев, който е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага заключителния обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в Отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на възникването им, като се представят към други доходи от дейността. Курсовите разлики от валутни заеми и други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

16.4. Приходи

Признаване на приходи по договори с клиенти

Предприятието признава приходи от договор с клиент, единствено когато са изпълнени всички от следните критерии:

- а) страните по договора са одобрили договора и са решили да изпълняват съответните си задължения;
- б) предприятието може да идентифицира правата на всяка от страните по отношение на стоките или

услугите, които се прехвърлят;

в) предприятието може да идентифицира условията на плащане за стоките или услугите, които трябва да бъдат прехвърлени;

г) договорът има търговска същност, т.е. в резултат от договора се очаква да се променят рискът, времевите параметри или размерът на бъдещите парични потоци на предприятието;

д) има вероятност предприятието да получи възнаграждението, на което то има право в замяна на стоките или услугите, които ще бъдат прехвърлени на клиента. При оценяването на вероятността възнаграждението да бъде получено, предприятието взема предвид само способността и намерението на клиента да заплати размера на възнаграждението в изисквания срок. Размерът на възнаграждението, на което предприятието ще има право, може да бъде по-нисък от цената, посочена в договора, ако възнаграждението е променливо, тъй като предприятието може да предложи на клиента ценова отстъпка.

Измерване на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката. Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определяне цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, включително влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента. При договори с няколко ангажимента цената се разпределя към всеки елемент от договора на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и услуга.

Промяната в обхвата и цената на договора се отчита като отделен договор или като част от съществуващия договор в зависимост от определената цена и дали промяната е свързана с добавяне на разграничими стоки и услуги.

Приходи от продажби на активи

Приходи от продажба на активи се признават, когато контролът върху активите е прехвърлен на купувача и няма никакви неизпълнени задължения, които могат да възпрепятстват приемането на актива от страна на купувача.

Приходи от продажби на услуги

Предоставяните от дружеството услуги включват отдаване под наем на недвижими имоти. Контролът върху услугите се прехвърля в периода от времето при тяхното предоставяне. Приходите от продажби се признават в течение на времето чрез измерване на степента на изпълнение на задълженията на дружеството (етап на завършеност). За измерването етапа на завършеност дружеството използва линейния метод. Оценките за приходите, разходите и етапа на завършеност се преразглеждат, ако обстоятелствата се променят. Всяко последващо увеличение или намаление на очакваните приходи и разходи се отразява в печалбата или загубата в периода, в който обстоятелствата, довели до преразглеждането, станат известни на ръководството.

Цена на сделката и условия за плащане

Цената на сделката обичайно включва фиксирена прехвърляща цена, съгласно обща или клиентска ценова листа и различни форми на променливо възнаграждение. При определяне на цената на сделката се вземат предвид и суми, дължими на клиента, похарчени възнаграждения и наличието на съществен финансов компонент.

Променливо възнаграждение

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размера на признатите кумулативно приходи.

Съществен финансов компонент

Когато периодът между момента, в който клиентът плаща за обещаните стоки и услуги, и момента на прехвърляне на контрола върху тези стоки и услуги е по-дълъг от дванадесет месеца, се приема, че договореното възнаграждение няма съществен компонент на финансиране. Събраните авансово плащания от клиента се представят в отчета за финансовото състояние като пасиви по договори с клиенти.

Разходи по договори с клиенти

Разходи по договори с клиенти могат да бъдат:

- допълнителните и пряко обвързани разходи, които то поема при сключване на договор с клиент и които очаква да бъдат възстановени за период по-дълъг от дванадесет месеца (разходи за получаване на договор с клиент), и
- разходите, които то поема при изпълнение на договор с клиент и които са пряко свързани с конкретния договор, спомагат за генерирането на ресурси за използване при самото изпълнение на договора и се очаква да бъдат възстановени за период по-дълъг от дванадесет месеца (разходи за изпълнението на такива договори).

Дружеството не поема каквито и да било разходи за получаване на договори с клиенти и разходи за изпълнение на такива договори, които са допустими за и подлежат на капитализация.

Салда по договори с клиенти

- Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение и преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се преквалифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД | Годишен финансов отчет към 31 декември 2022
безусловно, ако единственото условие за това плащането на възнаграждението да стане
дължимо, е изтичането на определен период от време.

- Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато удовлетвори задълженията за изпълнение.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 – Финансови инструменти.

16.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по тяхната справедлива стойност.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други. Ако плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалент на цената в брой. Разликата между тази сума и общата сума на плащанията се признава като разход за лихви през периода на кредита.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на инвестиционните имоти е справедливата стойност на имота. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с инвестиционни имоти, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Обичайно справедливата стойност на инвестиционния имот отразява факта, че частта, която ще бъде подменена, е изгубила своята стойност. В някои случаи може да се окаже трудно да се определи с колко трябва да се намали справедливата стойност за частта, която ще бъде подменена. За да се намали справедливата стойност спрямо подменената част, когато е невъзможно това да бъде извършено, като алтернатива трябва да се включи разходът за подмяната в балансовата сума на актива и след това да се преоцени справедливата стойност в съответствие с изискването за нараствания, които не включват подмяна.

16.6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините и съоръженията, е цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Немортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на съответния актив и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Определеният срок на годност на нетекущите активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно.

Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МРС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

16.7. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход. Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизация

Амортизацията на активите с ограничен полезен живот се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с преносната (балансовата) му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен, се отчита загуба от обезценка.

16.8. Активи на разположение за продажба

Предприятието класифицира даден нетекущ актив (или група за изваждане от употреба) като държан за продажба, ако неговата балансова стойност ще бъде възстановена основно по-скоро чрез сделка за продажба, отколкото чрез продължаваща употреба.

За да бъде такъв случай, активът (или групата за изваждане от употреба) трябва да бъде на разположение за незабавна продажба в неговото настоящо състояние, предмет единствено на условия, които са обичайни и приети за продажбите на такива активи (или групи за изваждане от употреба) и продажбата трябва да бъде много вероятна.

16.9. Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в разплащателни банкови сметки и банкови депозити на виждане или такива с оригинален матуритет до 3 месеца от датата на придобиване. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Лихвите по получени кредити се включват като плащания към финансовата дейност.

16.10. Финансови инструменти**Признаване и първоначална оценка**

Първоначално Дружеството признава кредити и аванси, депозити, издадени дългови ценни книжа на датата, на която са възникнали. Всички други финансови инструменти, включително редовни покупки и продажби на финансови активи, се признават на датата на търгуване, която е датата, на която Дружеството става страна по договорните разпоредби на инструмента.

Финансов актив или финансов пасив се оценява първоначално по справедлива стойност плюс, за позиция, която не се отчита по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или емисията.

Класификация**Финансови активи**

При първоначалното признаване финансовите активи се класифицират като оценявани по:

амортизирана стойност, справедлива стойност през друг всеобхватен доход или справедлива стойност през печалба или загуба.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря едновременно и на двете условия и не е представен по справедлива стойност през печалба и загуба:

- финансовият актив се държи в рамките на бизнес модела, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Финансов актив се оценява по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, само ако отговаря едновременно на следните условия и не е представен по справедлива стойност през печалбата или загубата:

- финансовият актив се държи в рамките на бизнес модела, чиято цел е както събиране на договорни парични потоци, така и продажби на финансови активи, и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Всички останали финансови активи се класифицират като оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания по главница и лихва, Дружеството съобразява договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа клауза, която може да промени периода или сумата на договорните парични потоци, като в този случай условието не е изпълнено.

При извършване на оценката Дружеството взема предвид:

- условни събития, които биха могли да променят времето или сумата на паричните потоци
- условия за предсрочно погасяване или удължаване на периода
- ливъридж характеристика
- условия, които ограничават Дружеството да предявява искове
- преизчисление на стойността на парите във времето, при което лихвеният процент се занулява, т.е. честотата на това преизчисляване не съответства на остатъчния срок до падежа.

Финансовите активи не се рекласифицират след първоначалното им признаване, освен в периода след като Дружеството промени своя бизнес модел за управление на финансови активи.

Финансови пасиви

Дружеството класифицира своите финансови пасиви, различни от финансови гаранции и кредитни ангажименти, като оценявани по амортизирана стойност или справедлива стойност през печалба и загуба.

Активи и пасиви за търгуване са тези активи и пасиви, които Дружеството придобива или поема основно с цел продажба или обратно изкупуване в близко бъдеще или се държат като част от портфейл от идентифицирани финансови инструменти, които се управляват заедно и за които има доказателства за скорошен и реален модел на реализиране на краткосрочна печалба.

Активите и пасивите за търгуване първоначално се признават и впоследствие се оценяват по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, като разходите по сделката се признават в печалбата или загубата. Всички промени в справедливата стойност се признават като част от нетния доход в печалбата или загубата.

Издадените депозити и дългови ценни книжа са източниците на дългово финансиране на Дружеството. Когато Дружеството продава финансов актив и едновременно с това сключва споразумение за обратно изкупуване на актива (или подобен актив) на фиксирана цена на бъдеща дата (споразумение за продажба и обратно изкупуване), споразумението се отчита като депозит, и базовият актив продължава да се признава в финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството класифицира капиталовите инструменти като финансови пасиви или капиталови инструменти в съответствие със същността на договорните условия на инструментите.

Депозитите и емитираните дългови ценни книжа първоначално се оценяват по справедлива стойност минус преките разходи по сделката и впоследствие оценявани по тяхната амортизирана стойност като се използва метода на ефективната лихва.

Когато Дружеството определи финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата, промяната в справедливата стойност на задължението, която се дължи на промени в кредитния риск, се отчита в друг всеобхватен доход (като резерви).

Сумите, представени като резерви, не се прехвърлят впоследствие в печалбата или загубата. Когато тези инструменти бъдат отписани, съответната кумулативна сума в резерви се прехвърля в неразмпределена печалба.

Отписване

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат, или прехвърля правата за получаване на договорните парични потоци в сделка, при която по същество всички рискове и изгоди на собствеността върху финансовия актив се прехвърлят, или Дружеството нито прехвърля, нито задържа съществено всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол върху финансовия актив.

При отписване на финансов актив, разликата между балансовата стойност на актива и сумата на полученото възнаграждение и всички кумулативни печалби или загуби, които са били признати в друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени, анулирани или изтекли.

16.11. Лизинг

Лизингите се признават като право на ползване на актив и съответно задължение на датата, на която наетият актив е на разположение за ползване от Дружеството. Всяко лизингово плащане се разпределя

между задължението и финансовите разходи. Финансовите разходи се признават в печалбата или загубата през периода на лизинга, така че да се получи постоянна периодична лихва върху остатъка от задължението за всеки период. Правото на ползване на активите се амортизира за по-краткия от полезния живот на актива и срока на лизинга на линейна база.

Активите и задълженията, произтичащи от лизинг, първоначално се оценяват по сегашна стойност.

Задълженията за лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани плащания по същество), намалени с всякакви вземания за лизингови стимули
- променливи лизингови вноски, които се основават на индекс или курс
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранции за остатъчна стойност
- цената на упражняване на опция за покупка, ако лизингополучателят е напълно сигурен, че ще използва тази опция, и
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако срокът на лизинга отразява упражняването на тази възможност от лизингополучателя.

Лизинговите плащания се дисконтират, като се използва лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде определен, или допълнителният лихвен процент на Дружеството.

Активите по право на ползване се оценяват по цена на придобиване, която включва следното:

- сумата на първоначалната оценка на лизинговото задължение
- всички лизингови плащания, направени на или преди началната дата, намалени с получените лизингови стимули
- всички първоначални преки разходи, и
- разходи за възстановяване.

Плащанията, свързани с краткосрочни договори за лизинг и лизинг на активи с ниска стойност, се признават по линейния метод като разход в печалбата или загубата. Краткосрочните лизингови договори са такива със срок от 12 месеца или по-малко.

16.12. Задължения към персонала

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд Пенсии, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд Общо заболяване и майчинство (ОЗМ), фонд Безработица, фонд Трудова злополука и професионална болест (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд. Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове

работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд Пенсии, фонд ОЗМ, фонд Безработица, фонд ТЗПБ, както и в универсални и професионални пенсионни фондове, на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те не могат да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, възникнали на основание положения от служителите труд през изминалия отчетен период.

16.13. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очакваният бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

16.14. Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи корпоративен данък със ставка 10% за 2022 година (за 2021 г. – 10%).

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансов пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между балансовата стойността на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период (за 2022 г. – 10%).

16.15. Справедлива стойност

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. Справедливата стойност 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.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани по категории според йерархията на справедливата стойност, въз основа на най-ниското ниво използвани входни данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котирувани цени на активни пазари за идентични активи или пасиви;

- Ниво 2 – Използваните входящи данни, съществени за о са наблюдавани пряко или косвено;
- Ниво 3 – Използваните входящи данни са неаблюдавани.

Към всяка отчетна дата ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите и пасивите, 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 информация и документи.

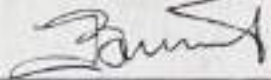
16.16. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

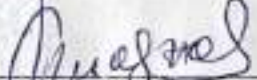
Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от направените предположения. Значителни преценки и предположения са направени в следните области:

- Справедлива стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти (прил.2.2.)
- Оценка на притежаваните от дружеството апартаменти и паркоместа (прил. 3.1)
- Признаване на отсрочени данъчни активи за натрупани данъчни загуби (прил. 11.1).

Приблизителните оценки и предположения периодично се преглеждат и актуализират. Те се основават на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които биха могли да имат финансово отражение за предприятието и които се възприемат като основателни при конкретните обстоятелства.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 14 юни 2023 г.:


Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител


Кремена Стоянова
Управител