# ИНТЕРТЕХНОЛОДЖИ Холдинг АД

## КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
## КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2021 г.

Обща информация ..... i

Консолидиран доклад за дейността ..... ii

Консолидиран отчет за всеобхватния доход ..... 1

Консолидиран отчет за финансовото състояние ..... 2

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал ..... 3

Консолидиран отчет за паричните потоци ..... 4

Пояснителни бележки ..... 5

*Съвет на директорите*
Мария Вълева
Христо Георгиев
Свилен Савчев

*Адрес*
Варна,
Бизнес Парк Варна No Б1

*Правни консултанти*
Адвокатско дружество „Прокопиева, Троянов, Русенов и партньори”
София

## Преглед на дейността на Групата на Интертехнолоджи Холдинг АД

**Интертехнолоджи Холдинг АД** (Дружеството-майка) е холдинг, ЕИК 205536519, регистрирано в България по Търговския закон през месец февруари 2019 г., със седалище и адрес на управление гр. Варна, Бизнес Парк Варна No Б1.

Групата на Интертехнолоджи Холдинг АД държи контрола върху дейността на две компании, опериращи в сферата на управление на недвижими имоти.
Дружеството-майка притежава 100 % от дяловете на дружеството **Хела Пропъртис ЕООД**. То от своя страна притежава 100% от дружеството **Ейпимоа ЕООД**.

### Капитал и акционери

Регистрирания капитал на Дружеството-майка се състои от 500 000 броя обикновени, поименни акции с номинал от 1 лв.
Към 31 декември 2021 г. действителни собственици на Дружеството-майка са Свилен Савчев и Георги Георгиев.

### Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България към 31 декември 2021 г. Интертехнолоджи Холдинг АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Към 31 декември 2021 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

Христо Георгиев Георгиев
Свилен Иванов Савчев
Мария Мариянова Вълева

Изпълнителен Директор на Дружеството-майка е Мария Вълева.

## Информация по чл. 187 д и чл. 247 от търговския закон към 31 декември 2021 г.

Членовете на Съвета на директорите притежават пряко или непряко 25 на сто или повече от капитала на следните дружества:

Христо Георгиев
Signia Group AG, Швейцария
Signia Distribuzione SRL, Италия
Сата Сървисиз АД
ЕЕ Кепитал ЕООД
ЕЕ Capital Ltd, Джърси
Hela Properties Inc., САЩ

Мария Вълева
Форталеза Финанс ЕООД
Виа Сиракуза ЕООД

Свилен Савчев
Интертехнолоджи Холдинг АД

Членовете на Съвета на директорите на Интеркепитал Холдинг АД участват в управлението на следните дружества като управители или членове на съвети:

Свилен Савчев

Председател на съвета на директорите – СИС Технология АД
Председател на съвета на директорите – Булнекс АД
Член на Съвета на директорите – Реалис Пропърти Мениджмънт АД
Член на Съвета на директорите – Айкарт Сървисиз АД
Член на Съвета на директорите - Интертехнолоджи холдинг АД
Управител - Ейпимоа ЕООД

Мария Вълева

Изпълнителен директор - Интертехнолоджи Холдинг АД
Изпълнителен директор и член на съвета на директорите – Айкарт АД

Христо Георгиев

Член на Съвета на директорите - Интертехнолоджи Холдинг АД
Член на Съвета на директорите – Майпос Технолоджис АД

Групата не е изплащала доходи на ръководния си персонал.

## Избрани показатели от дейността

| **Финансови показатели** | | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|
| Нетни оперативни приходи | хил.лв. | 151 | 131 |
| Фин.резултат преди данъци, лихви и амортизации, **EBITDA** | хил.лв. | (203) | (845) |
| Фин.резултат преди данъци и лихви, хил.лв. **EBIT** | хил.лв. | (304) | (910) |
| Нетна печалба/(загуба) | хил.лв. | (295) | (959) |
| Нетна печалба / оперативни приходи | | | |
| Активи | хил.лв. | 8 599 | 8 490 |
| Дълг | хил.лв. | 5 238 | 4 901 |
| Собствен капитал | хил.лв. | 3 052 | 3 347 |
| Оборотен капитал | хил.лв. | | |
| | | | |
| **Финансови съотношения** | | **2021** | **2020** |
| Дълг/Активи | | 60.88% | 57.73% |
| Собствен капитал/Активи | | 35.49% | 39.42% |
| Дълг/Собствен капитал | | 171.53% | 146.43% |

## Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.
Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватни счетоводни политики при изготвянето на Консолидирания годишен финансов към 31 декември 2021 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

## Финансови инструменти

*Категории финансови активи и пасиви*
В хода на обичайната си стопанска дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най – важните към 31 декември 2021 г. от които са: кредитен риск, лихвен риск, ценови и ликвиден риск. Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени по следния начин:

| | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Търговски и други вземания | 27 | 18 |
| Парични средства | 14 | 10 |
| **АКТИВИ** | **41** | **28** |
| | | |
| Краткосрочни търговски заеми | 5 238 | 4 901 |
| Търговски и други задължения | 41 | 35 |
| **ПАСИВИ** | **5 279** | **4 936** |

Управлението на риска се осъществява текущо от управлението на Групата съгласно политиката, определена от Съвета на директорите.

## Бъдещо развитие

Целите, които мениджмънтът на Интертехнолоджи Холдинг АД си поставя в средносрочен план - развитие на бизнес в управление на дружества. Основните стратегически цели ще са: спомагане за стабилно нарастване на пазарните дялове във всички сектори и пазари, на които тези дружества ще оперират, чрез подобряване на интеграцията, рентабилността и финансовото състояние на инвестициите си.

## Събития след отчетната дата

Не са възникнали коригиращи събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в консолидирания финансов отчет на Групата за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

29 септември 2022 г.

Mariya Mariyanova Valeva
Digitally signed by Mariya Mariyanova Valeva
Date: 2022.09.30 18:59:31 +03'00'

**Мария Вълева**
Изпълнителен Директор
Интертехнолоджи Холдинг АД

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

| | Бележки | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|
| Приходи от наеми | 3.1. | 151 | 131 |
| Резултат от промяна на справедлива стойност на инвестиционни имоти | 6 | - | 440 |
| | | | |
| Балансова стойност на отписани активи | | - | (1 148) |
| Разходи за персонала | 3.2. | (310) | (220) |
| Разходи за външни услуги | 3.3. | (27) | (35) |
| Разходи за материали и консумативи | | (8) | (2) |
| Амортизации | 5 | (101) | (65) |
| Други разходи | 3.4. | (9) | (11) |
| | | | |
| Финансови разходи | | (1) | (2) |
| Финансови приходи | | - | - |
| **Печалба преди данъци** | | **(305)** | **(912)** |
| | | | |
| Приход от данък | 4 | 10 | (47) |
| | | | |
| **Печалба за годината** | | **(295)** | **(959)** |
| Резултат от преоценка на имоти | | - | 59 |
| Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данък върху дохода | | **-** | **59** |
| | | | |
| **Сума на всеобхватния доход** | | **(295)** | **(900)** |

Мария Вълева
Изпълнителен директор

Mariya Mariyanova Valeva
Digitally signed by Mariya Mariyanova Valeva
Date: 2022.09.30 19:00:11 +03'00'

Велислава Паскалева
Съставител

Velislava Petrova Paskaleva
Digitally signed by Velislava Petrova Paskaleva
Date: 2022.09.30 18:02:59 +03'00'

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на 21 септември 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 23 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

| | Бележки | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **АКТИВИ** | | | |
| **Нетекущи активи** | | | |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 5 | 1 289 | 1 249 |
| Инвестиционни имоти | 6 | 7 119 | 7 054 |
| Отсрочени данъчни активи | 4 | 136 | 126 |
| **Общо нетекущи активи** | | **8 544** | **8 429** |
| | | | |
| **Текущи активи** | | | |
| Търговски и други вземания | 7 | 41 | 51 |
| Парични средства | 8 | 14 | 10 |
| **Общо текущи активи** | | **55** | **61** |
| | | | |
| **ОБЩО АКТИВИ** | | **8 599** | **8 490** |
| | | | |
| **СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | | | |
| **Собствен капитал** | | | |
| Регистриран капитал | 9 | 500 | 500 |
| Резерв от преобразуване | 10 | 3 590 | 3 590 |
| Преоценъчен резерв | 10 | 218 | 218 |
| Натрупан резултат | | (1 256) | (961) |
| **Общо собствен капитал** | | **3 052** | **3 347** |
| | | | |
| **Нетекущи пасиви** | | | |
| Търговски заеми | | | |
| Задължения за доходи на персонала при пенсиониране | 11 | 19 | 13 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 4 | 154 | 154 |
| | | **173** | **167** |
| **Текущи пасиви** | | | |
| Лихвени заеми и привлечени средства | 12 | 5 235 | 4 901 |
| Търговски и други задължения | 13 | 139 | 75 |
| **Общо текущи пасиви** | | **5 374** | **4 976** |
| | | | |
| **Общо пасиви** | | **5 469** | **5 143** |
| | | | |
| **ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | | **8 599** | **8 490** |

Мария Вълева
Изпълнителен директор

Mariya Mariyanova Valeva
Digitally signed by Mariya Mariyanova Valeva
Date: 2022.09.30 19:00:47 +03'00'

Велислава Паскалева
Съставител

Velislava Petrova Paskaleva
Digitally signed by Velislava Petrova Paskaleva
Date: 2022.09.30 18:03:25 +03'00'

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на 21 септември 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 23 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

| | Основен капитал | Други резерви | Преоценъ чен резерв | Натрупана загуба | Общо |
|---|---|---|---|---|---|
| **На 1 януари 2020** | **500** | **-** | **-** | **(2)** | **498** |
| Ефекти от консолидация (приложение 10) | - | 3 590 | 159 | - | 3 749 |
| Общ всеобхватен доход за годината | - | - | 59 | (959) | (900) |
| | | | | | - |
| **На 31 декември 2020** | **500** | **3 590** | **218** | **(961)** | **3 347** |
| Общ всеобхватен доход за годината | - | - | | (295) | (295) |
| **На 31 декември 2021** | **500** | **3 590** | **218** | **(1 256)** | **3 052** |

Мария Вълева
Изпълнителен директор

Mariya Mariyanova Valeva
Digitally signed by Mariya Mariyanova Valeva
Date: 2022.09.30 19:01:20 +03'00'

Велислава Паскалева
Съставител

Velislava Petrova Paskaleva
Digitally signed by Velislava Petrova Paskaleva
Date: 2022.09.30 18:03:44 +03'00'

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на 21 септември 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 23 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| | | |
| *Парични потоци от оперативна дейност* | | |
| Постъпления от клиенти и други дебитори | 316 | 305 |
| Плащания на доставчици и други кредитори | (172) | (347) |
| Плащания, свързани с трудови възнаграждения | (289) | (170) |
| Платени данъци и други подобни | 19 | 87 |
| | **(126)** | **(125)** |
| | | |
| *Парични потоци от инвестиционна дейност* | | |
| Трансфери от дъщерни дружества | - | 6 |
| Плащания за инвестиции в дъщерни дружества | - | (400) |
| Плащания за дълготрайни активи | (155) | (233) |
| Плащания за инвестиционни имоти | (44) | (374) |
| | **(199)** | **(1 001)** |
| | | |
| *Парични потоци от финансова дейност* | - | - |
| Получени заеми | 343 | 6 016 |
| Плащания по получени заеми | (11) | (5 374) |
| Платени лихви по заеми | (3) | - |
| Плащания по лизингови договори | - | (6) |
| | **329** | **636** |
| | | |
| Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти | **4** | **(490)** |
| | | |
| Парични средства в началото на периода | 10 | 500 |
| | | |
| Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември | **14** | **10** |

Мария Вълева

Mariya Mariyanova Valeva
Digitally signed by Mariya Mariyanova Valeva
Date: 2022.09.30 19:01:56 +03'00'

Изпълнителен директор

Велислава Паскалева

Съставител

Velislava Petrova Paskaleva
Digitally signed by Velislava Petrova Paskaleva
Date: 2022.09.30 18:04:00 +03'00'

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на 21 септември 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 23 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

## 1. Корпоративна информация

Консолидираният финансов отчет на ИНТЕРТЕХНОЛОДЖИ Холдинг АД („Дружеството - майка") и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък Групата за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 21 септември 2022 г.

ИНТЕРТЕХНОЛОДЖИ Холдинг АД е акционерно дружество, учредено през февруари 2019 г., със седалище и адрес на управление гр. Варна, Бизнес Парк Варна No Б1, ЕИК 205536519.

Финансовата година на Групата приключва на 31 декември.

Дейността на Групата е свързана с придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва и всякакви други търговски сделки и дейности, които не са забранени със закон (само след получаване на необходимите лицензи или разрешения, когато това се изисква от закона).

Към 31 декември 2021 г., акционери в ИНТЕРТЕХНОЛОДЖИ Холдинг АД са:
- Георги Георгиев 50%
- Свилен Савчев 50%

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

Мария Мариянова Вълева
Христо Георгиев Георгиев
Свилен Иванов Савчев

Изпълнителен директор на Дружеството-майка е Мария Вълева.

## 2. Описание на приложимата счетоводна политика

### 2.1. База за изготвяне

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на земите и сградите, които след първоначалното им придобиване се отчитат по справедлива стойност.
Консолидираният финансов отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

**Изявление за съответствие**

Консолидираният финансов отчет на ИНТЕРТЕХНОЛОДЖИ Холдинг АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети 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 Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

МСФО, приети от Европейския съюз е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение – счетоводна база, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в §1 на Допълнителните разпоредби на закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти " (МСС).

**2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания**

Промените в МСФО, които са в сила от 1 януари 2020 г., не са оказали и не се очаква да окажат ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от Групата годишни финансови отчети. Освен това ръководството на Групата не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2020 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му.

Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на Групата, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия финансов отчет.

**2.3. Действащо предприятие**

Групата е отчела натрупана загуба в размер на 961 хил. лв. за период от 2 години от началото на дейността си. Загубите са минимални и обичайни в хода на стартиращ бизнес. Ефективните приходи на Групата се очакват от управление и операции с инвестиции, които обичайно имат по дълъг хоризонт на реализация. В резултат Ръководството е направило преценка, че Групата разполага с вътрешни и външни финансови ресурси, с които да финансира дейността си, и че е способно да продължи дейността си като действащо предприятие.

**2.4. Консолидация**

Консолидираният финансов отчет включва отчетите на Дружеството-майка и нейните дъщерни дружества към 31 декември на всяка година.

*Дружество-майка*

Това е Дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на/или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружество, в което е инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка е Интертехнолоджи Холдинг АД.

*Дъщерни дружества*

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството– майка. Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Финансовите отчети на дъщерните дружества се изготвят за същия отчетен период, както този на компанията-майка и при прилагането на еднакви счетоводни политики. Всички вътрешно-групови салда, приходи и разходи, както и нереализирани печалби и загуби, които са резултат от вътрешно-групови сделки се елиминират изцяло.

Неконтролиращите участия представляват дела от печалбата или загубата и нетните активи, които не се притежават от дружеството-майка и са представени отделно в отчета за всеобхватния доход, а в консолидирания отчет за финансовото състояние са представени в собствения капитал, на отделен ред от собствения капитал на акционерите на компанията-майка.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

*Придобиване на дъщерни дружества*

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнес-комбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. Тя включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив, който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

Дружествата участващи, в консолидирания отчет са както следва:

| *Име* | *Държава на учредяване* | *% участие в Собствения капитал* |
|---|---|---|
| | | **2021** |
| Хела Пропъртис ЕООД пряко | България | 100 |
| Ейпимоа ЕООД непряко | България | 90 |

*Малцинствено участие*

Малцинственото участие е онази част от нетните активи и нетния финансов резултат за периода на съответното дъщерно дружество, които не са пряко или косвено притежание на Групата. Към 31 декември 2020 г. Групата притежава 100 % от дяловете на своите дъщерни дружества, поради което в настоящия консолидиран финансов отчет малцинствено участие не е представено.

**2.5. Функционална валута и валута на представяне**

Финансовият отчет е представен в български лева. Това е функционалната валута и валутата на представяне на Групата. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват в лева по официалния обменен курс за деня на сделката (фиксинг на Българска Народна Банка). Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват в лева в края на годината по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Непаричните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута и се превръщат лева по обменния курс към датата на първоначалната сделка.

**2.6. Сравнителни данни**

Въпреки че Дружеството-майка и дружествата в Групата са създадени в предходни периоди, може да се счита, че Групата се образува през 2020 г., след придобиване на дружествата в нея от Дружеството-майка. Поради това в настоящия консолидиран годишен финансов отчет като сравнителни данни са представени данните от индивидуалния финансов отчет на Дружеството-майка към 31 декември 2019 г., така както е оповестено в съответните приложения към настоящия консолидиран финансов отчет. Представянето на друга сравнителна информация може да доведе до неправилно разбиране и до подвеждане на потребителите.

**2.7. Оценяване по справедлива стойност**

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за Групата, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението.

Когато е възможно, Групата оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, Групата използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба.

В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, Групата очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната. Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

**2.8. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

**2.9. Обобщение на съществените счетоводни политики**

**Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Новопридобитите земи и сгради се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната им цена, всички невъзстановими данъци и такси, както и всички преки разходи, свързани с придобиването. След първоначалното им признаване земите и сградите се отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя въз основа оценка, извършена от лицензирани оценители, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Ръководството преценява честотата на оценките в зависимост от промяната на пазарните условия, така че да се гарантира, че справедливата стойност на даден преоценен актив не се различава съществено от неговата балансова стойност. Последната оценка е от месец декември 2020 г.

Машините, съоръжения и оборудването са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Групата е възприела стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността му. Всички други последващи разходи се начисляват текущо в периода, в който са направени.

Машините, съоръженията и оборудването се отписват при продажбата им или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използването им. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива, се включват в статия Други приходи отчета за всеобхватния доход.

Преносните стойности на машините, съоръженията и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се

отличава трайно от възстановимата. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна, то последната се коригира до възстановимата. Загубите от обезценка се начисляват в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

**Амортизация на имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Амортизациите на имотите, машините, съоръженията и оборудването са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрение, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. При активите с право на ползване амортизационният срок е по-краткият от полезния им живот и от срока, за който те са предоставени за използване.

По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Сгради, инсталации и външни съоръжения | 50 години | 50 години |
| Машини и оборудване | 10 години | 10 години |
| Транспортни средства | 10 години | 10 години |
| Стопански инвентар | 10 години | 10 години |

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. В края на всеки отчетен период ръководството на Групата прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

**Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от Групата за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в текущия резултат в отчета за всеобхватния доход нетно за периода, през който са възникнали. Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат.

Трансфери от и към групата инвестиционни имоти се правят когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от „инвестиционни имоти" към „имоти за използване в собствената дейност" активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от „имоти за използване в собствената дейност" има прехвърляне към „инвестиционни имоти", активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето му, като разликата до балансовата му стойност се третира и представя като компонент „преоценъчен резерв" на собствения капитал.

**Финансови инструменти**

**Първоначална оценка и класификация**

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато Групата стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и това отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, Групата класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории:

- дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност;
- дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другите всеобхватни приходи и разходи, с прекласификация в печалбата или загубата;
- капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другите всеобхватни приходи и разходи, без прекласификация в печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

**Последващо оценяване на финансовите активи**

МСФО въвеждат изцяло нов модел на обезценка – на очакваните кредитни загуби (ОКЗ). Същият е приложим към всички финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност. При този модел Групата трябва да признае очаквани кредитни загуби по всяко време на базата на предвиждания за неизпълнения по финансовия актив, както и да актуализира сумата на очакваните кредитни загуби на всяка отчетна дата, за да отрази промените в кредитния риск на финансовите инструменти. За целите на прилагане на изискванията за обезценка е разработена Политика за оценка на промени в кредитното качество и определяне на очаквани кредитни загуби. Очаквани кредитни загуби се признават на база вероятността от неизпълнение през целия срок на инструмента, освен ако кредитният риск след първоначално признаване не се е изменил съществено, при което се отчитат очаквани кредитни загуби за 12 месеца. Групата определя ОКЗ индивидуално за всички вземания по предоставени заеми, активи по платежни операции и други вземания, както и експозиции към банки - краткосрочни вземания от банки и други подобни. Основните рискови параметри, влияещи върху размера на ОКЗ на горепосочените категории финансови активи са:

- Вероятност от неизпълнение – вероятността даден контрагент да не изпълни договорените клаузи, свързани с изплащане на дълга
- Експозиция при неизпълнение - потенциалният размер на експозицията към момента на неизпълнение.
- Загуба при неизпълнение– съотношение на загуба по експозицията, дължаща се на неизпълнение на контрагента, към размера на експозицията при неизпълнение.

За определяне на параметрите на модела на обезценка на предоставените заеми се използва присъдения кредитен рейтинг на България, намален с едно ниво. Респективно, за определяне параметрите на обезценка на експозициите към банки – кредитния рейтинг на финансовите институции, в които Групата е вложило паричните си средства. Тези кредитни рейтинги са присъдени от следните институции:

- Moody’s;
- Standard and Poor’s;
- Fitch

С изключение на финансовите активи, държани за търгуване, за всички останали финансови инструменти на Групата се очаква, че те ще бъдат реализирани на своя падеж и не могат да бъдат търгувани. Затова бизнес моделът, който е в основата на класифицирането на финансовите инструменти на Групата, ги ограничава до прилагането на следните конкретни категории:

**Търговски вземания и предоставени аванси**

Търговските вземания и предоставените аванси в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2020 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания.

Групата начислява обезценка на търговските вземания, като прилага модела на очакваната кредитна загуба. Ръководството преценява всички обективни доказателства за събираемостта на дължимите суми от момента на първоначалното им признаване до настъпването на техния падеж. Като индикатори за очаквана загуба от търговските вземания се приемат настъпилите финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. За обезценяването на отделните вземания ръководството прилага проценти, които се определят на основата на очакваната забава на плащанията във времето. Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите за това се начисляват в отчета за всеобхватния доход като текущи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за нейна сметка. Възстановяването на загубите от обезценката на търговските вземания се извършва чрез отчета за всеобхватния доход и се представя като намаление на позицията, в която преди това тя е била отразена. Начислените и възстановените обезценки се представят компенсирано и се пояснява в приложението към финансовия отчет.

**Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2020 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

**Дългосрочни задължения**

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2021 г.

**Краткосрочни задължения**

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2021 г.

**Регистриран капитал и резерви**

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

**2.10. Начисляване на приходите и разходите**

Приходите се оценяват на основата на плащането, което е договорено с клиентите по съответния договор. Към тази оценка не се включват сумите, които се събират в полза на трети лица. Приходите в чуждестранна валута се оценяват по централния курс на БНБ към датата на начисляването им. Приходите от дейността и разходите за дейността се начисляват, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях, когато за това са налице условия в съответния договор.

**Приходи от продажба на готова продукция, стоки и услуги**

Приходите от продажбата на готова продукция и стоки се начисляват в отчета за всеобхватния доход, когато контролът се прехвърли на клиента. Контролът се изразява в способността да се ръководи използването на актива и да се получават всички останали изгоди от него. Получаването на контрол над актива предотвратява възможността други предприятия да извличат изгода от използването му. За изпълняваните от Групата договори прехвърлянето на контрола обикновено настъпва с предаване на продукцията и стоките, или при

настъпване на договореното събитие, при което значителните рискове и изгоди от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се начисляват приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на договореното възнаграждение, възстановяване на свързаните разходи, или възможно възражение от страна на възложителя.

**Разходи за постигане и изпълнение на договори**

Подобни разходи се признават като актив и се амортизират на систематична база, ако те отговарят на определените за това условия, както те са дефинирани в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти. Такива разходи не се капитализират, ако очакваният период за амортизирането им е до една година.

**Финансови приходи/(разходи)**

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се начисляват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за всеобхватния доход компенсирано.

Разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от цената на актива в съответствие с изискванията на МСС 23 Разходи по заеми. Капитализирането на разходите по заеми се прекратява, когато по същество са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданото му използване.

**2.11. Данъчно облагане**

Съгласно българското данъчно законодателство за 2020 г. Групата дължи корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2019 г. този данък също е бил 10 %. За 2021 г. данъчната ставка се запазва на 10 %.

Групата прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който те се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни активи или пасиви се начисляват в отчета за всеобхватния доход или директно в капитала, според това къде е възникнал ефекта, за който те се отнасят. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни пасиви се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството с необходимата степен на сигурност счита, че Групата може да реализира печалба, за да ги използва в бъдеще.

**2.12. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че Групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

*Валутен риск*
Групата няма сделки в чуждестранна валута през годината завършваща на 31 декември 2020 г., поради което не е изложено на валутен риск.

*Лихвен риск*
Дейността на Групата е обект на риск от колебанията в лихвените проценти, до степента, в която лихвоносните активи и лихвоносните пасиви търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен.

Финансовите инструменти, които потенциално излагат Групата на лихвен риск, са предимно привлечените краткосрочни търговски заеми. Получените търговски заеми са договорени с фиксирана лихва или са безлихвени, поради което Групата не е изложена потенциално от промяна в пазарните лихвени проценти.

*Ценови риск*
Дейността на Групата е изложена на ценови риск от негативното изменение в цените на наемите, доколкото същите се влияят изключително от пазарните условия и търсенето и предлагането на имоти под наем. Групата регулира този риск като периодично прави преглед на пазарните условия в сектора, свързан с предлагане на търговски площи под наем и регулира наемните цени до пазарните равнища.

*Кредитен риск*
Кредитен е рискът, при който клиентите на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Финансовите активи на Групата са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти. Паричните средства в Групата са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска. Групата няма политика да продава с отсрочени плащания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на Групата.

*Ликвиден риск*
Ликвиден риск е рискът, че Групата може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск ръководството на Групата поддържа оптимално ниво бързоликвидни активи, както и възможност за усвояване на кредитни линии. Групата няма затруднения относно обслужването на текущите си търговски и финансови задължения в договорените срокове.

*Управление на капитала*
С управлението на капитала Групата цели да създаде и поддържа възможности тя да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал. Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите. Групата управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура,

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

## 3. Приходи и Разходи

### 3.1. Приходи

Групата реализира през 2021 приходи от наеми на имоти в размер на 151 хил.лв. (2020 г. 131 хил.лв.).

### 3.2. Разходи за персонала

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Разходи за възнаграждения | (254) | (206) |
| Разходи за социално осигуряване | (38) | (28) |
| Други социални разходи | (6) | (3) |
| Доходи на персонала при пенсиониране | (5) | 11 |
| Начисления за неползвани отпуски | (7) | 6 |
| | **(310)** | **(220)** |

### 3.3. Разходи за външни услуги

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Управленски и административни услуги | (8) | (19) |
| Поддръжка на активи | (10) | (8) |
| Застраховки | (3) | (3) |
| Одиторски услуги | (3) | (2) |
| Телекомуникационни услуги | (1) | (1) |
| Банкови такси и комисионни | - | (1) |
| Други | (2) | (1) |
| | **(27)** | **(35)** |

### 3.4. Други оперативни разходи

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Разходи несвързани с дейността | (8) | (9) |
| Данъци и такси | (1) | (1) |
| Други | - | (1) |
| | **(9)** | **(11)** |

## 4. Приход/(разход) за данък

Основните компоненти на разхода за данък върху печалбата за съответните периоди е както следва:

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| | | |
| Текущ данъчен разход | - | - |
| Приходи/(разходи) по отсрочени данъци от временни разлики | (10) | (47) |
| **Приход/(разход) за данък** | **(10)** | **(47)** |

Приложимата ставка на данъка върху печалбата за 2021 г. и 2020 г. е 10%.

Равнението между разхода за данък върху печалбата и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември е представено по-долу:

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

**4. Приход/(разход) за данък (продължение)**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Резултат преди облагане с данък** | **(305)** | **(912)** |
| Данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% | 31 | 91 |
| *Данъчен ефект от корекции, водещи до промяна на ефективния данъчен процент:* | | |
| Данъчен ефект от постоянни разлики, нетно | (11) | (105) |
| Корекция на консолидирано ниво | - | 6 |
| Непризнат отсрочен данъчен актив върху загуба | (30) | (39) |
| **Разход за данък** | **(10)** | **(47)** |
| Ефективна данъчна ставка | -3.28% | -5.15% |

Отсрочените данъчни активи (пасиви) към 31 декември 2020 г. са свързани със следното:

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Отсрочени данъчни активи** | | |
| Имоти, машини и оборудване | 133 | 124 |
| Неизползвани отпуски на персонала | 1 | 1 |
| Провизия за пенсиониране | 2 | 1 |
| | **136** | **126** |
| **Отсрочен данъчен пасив** | | |
| Имоти машини и оборудване | (1) | (1) |
| Преоценка на имоти | (153) | (153) |
| | **(154)** | **(154)** |

Групата е реализирала данъчни загуби представени както следва:

| **Данъчен период** | **Период на приспадане на данъчните загуби** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|
| 2016 | до 2021г. | - | 1085 |
| 2017 | до 2022 г. | 497 | 497 |
| 2018 | до 2023 г. | 447 | 447 |
| 2019 | до 2024 г. | 386 | 386 |
| 2020 | до 2025 г. | 401 | 401 |
| 2021 | до 2026 г. | 295 | - |
| *Приложима данъчна ставка* | | *10%* | *10%* |
| **Непризнат отсрочен данъчен актив** | | **203** | **282** |

**5. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

| | Сгради | Машини и оборудване | Транспортни средства | Стопански инвентар | Активи в процес на изграждане | Общо |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Отчетна стойност: | | | | | | |
| **На 1 януари 2020 г.** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Трансфер от придобити дружества | 659 | 517 | 96 | 1 220 | 58 | 2 550 |
| Придобити | 65 | 52 | - | 149 | 430 | 696 |
| Продадени | - | (18) | (96) | (19) | (434) | (567) |
| **На 31 декември 2020 г.** | **724** | **551** | **-** | **1 350** | **54** | **2 679** |
| Придобити | - | 28 | - | 152 | - | 180 |
| Продадени | - | (5) | - | (4) | (37) | (46) |
| **На 31 декември 2021 г.** | **724** | **574** | **-** | **1 498** | **17** | **2 813** |
| | | | | | | |
| Амортизация: | | | | | | |
| **На 1 януари 2020 г.** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Трансфер от придобити дружества | 110 | 249 | 44 | 1 040 | - | 1 443 |
| Начислена амортизация за годината | 10 | 27 | 6 | 22 | - | 65 |
| Отписана амортизация | - | (18) | (50) | (10) | - | (78) |
| **На 31 декември 2020 г.** | **120** | **258** | **-** | **1 052** | **-** | **1 430** |
| Начислена амортизация за годината | 14 | 43 | - | 44 | - | 101 |
| Отписана амортизация | - | (5) | - | (2) | - | (7) |
| **На 31 декември 2021 г.** | **134** | **296** | **-** | **1 094** | **-** | **1 524** |
| | | | | | | |
| Балансова стойност: | | | | | | |
| **На 1 януари 2020 г.** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **На 31 декември 2020 г.** | **604** | **293** | **-** | **298** | **54** | **1 249** |
| **На 31 декември 2021 г.** | **590** | **278** | **-** | **404** | **17** | **1 289** |

Групата е предоставила като обезпечение по получен заем към дружество от групата на Интеркепитал Холдинг АД сграда с балансова стойност в размер на 590 хил.лв.

На база на извършения преглед за индикатори за обезценка на машините, съоръженията и оборудването, ръководството на Групата не е установило индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

**Справедливата стойност** на имотите на Групата е определена от външни, независими оценители имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Сградата е оценена през месец декември 2020 г.

Определянето на справедливата стойност на имота е представено йерархично както следва:

| Активи оценени по справедливи стойности | Стойност общо | Котирани цени на активен пазар | Значителни наблюдавани входящи данни | Значителни ненаблюдавани входящи данни |
|---|---|---|---|---|
| | | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 |
| Сгради | 604 | - | 604 | - |

Моделът за оценяване на имота от Ниво 2 се базира на един стандартен метод – метода на сравнителните продажби.

Методът на сравнителните продажби отчита реалната пазарна цена на квадратен метър на обектите при осредняване на близки по време цени на сравними обекти. Тези цени се коригират с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваните обекти в сравнение с техните аналози.

**6. Инвестиционни имоти**

Имотите в отчета за финансовото състояние на Групата, класифицирани като инвестиционни, са държани с цел отдаване под наем.

| | |
|---|---|
| Придобити чрез трансфер 2020 | **7 283** |
| | |
| Придобити през годината - подобрения | 401 |
| В процес на придобиване | 24 |
| Отписани през годината | (1 094) |
| *Промени в стойността:* | - |
| Преоценка - увеличение | 440 |
| **Стойност на 31 декември 2020** | **7 054** |
| | |
| | |
| В процес на придобиване | 41 |
| Отписани през годината | 24 |
| **Стойност на 31 декември 2021** | **7 119** |

Инвестиционен имот с балансова стойност в размер на 1 094 хил.лв е отписан като резултат от договор за дарение през декември 2020 г.

**Справедливата стойност** на Имотите на Групата е определена от външни, независими оценители имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Полученият резултат от промяната в справедливата стойност е отразен в текущия резултат в отчета за всеобхватния доход.

Определянето на справедливата стойност на имотите е представено йерархично както следва:

| Активи оценени по справедливи стойности | Стойност общо | Котирани цени на активен пазар | Значителни наблюдавани входящи данни | Значителни ненаблюдавани входящи данни |
|---|---|---|---|---|
| | | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 |
| Инвестиционни имоти | 7 054 | - | 7 054 | - |

Моделът за оценяване на имотите от Ниво 2 се базира на стандартния метод – метод на сравнителните продажби**.** Методът на сравнителните продажби отчита реалната пазарна цена на квадратен метър на обектите при осредняване на близки по време цени на сравними обекти. Тези цени се коригират с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваните обекти в сравнение с техните аналози. Поради тази причина, оценките са на база този метод.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

### 7. Търговски и други вземания

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Вземания от клиенти | 18 | 9 |
| Вземания от бюджета | 14 | 33 |
| Предоставени аванси | 8 | 8 |
| Предплатени суми за бъдещи периоди | 1 | 1 |
| | **41** | **51** |

### 8. Парични средства

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Парични средстава в лева | 13 | 9 |
| Парични средства в чуждестранна валута | 1 | 1 |
| | **14** | **10** |

### 9. Регистриран капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка е формиран от 500 000 броя обикновени, поименни акции, с номинал от 1 лев, разпределен между акционерите, както следва:

| | 2021 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | *Брой акции* | *Дял от капитала* | *Брой акции* | *Дял от капитала* |
| Свилен Савчев | 250 000 | 50% | 250 000 | 50% |
| Георги Георгиев | 250 000 | 50% | 250 000 | 50% |
| | **500 000** | **100%** | **500 000** | **100%** |

Към 31 декември 2021 г. регистрираният капитал е напълно внесен. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

### 10. Резерви

#### 10.1. Преоценъчни резерви

Преоценъчните резерви към 31 декември 2020 г. в размер на 218 хил.лв. са формирани в следствие на преоценка на имоти на Групата. Резервите са представени нетно от ефекта по отсрочени данъци, признати в отчета за финансовото състояние.

#### 10.2. Други резерви

Като други резерви в консолидирания отчет за промените в капитала са представени натрупани резултати пренесени от дъщерните дружества при създаването на групата през 2020 г., както и разликата между цената на придобиване на инвестициите и стойността на нетните активи на дъщерните дружества към датата на придобиването. Дружеството-майка не отчита репутация в настоящия консолидиран отчет, съгласно МСФО 3 поради факта, че придобива инвестиции в дружества под общ контрол на крайното дружество-майка.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

**11. Задължения за доходи на персонала при пенсиониране**

Задължения за доходи на персонала при пенсиониране

| | |
|---|---|
| **Към 31 декември 2019** | |
| Възникнали от консолидация | 26 |
| Признати в отчета за дохода 2020 г. | (11) |
| **Задължения за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември 2020 г.** | **15** |
| *в т.ч. Дългосрочна част* | *13* |
| *Краткосрочна част* | *2* |

| | |
|---|---|
| Признати в отчета за дохода 2021 г. | 6 |
| **Задължения за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември 2021 г.** | **21** |
| *в т.ч. Дългосрочна част* | *19* |
| *Краткосрочна част* | *2* |

Основните предположения, използвани при определяне на задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са посочени по-долу:

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Норма на дисконтиране | 5% | 5% |
| Бъдещо увеличение на възнагражденията | - | - |
| Текучество на персонала | 8% | 24.19% |

**12. Лихвени заеми и привлечени средства**

***Заем номер 1***
Договор за заем с Интеркепитал Холдинг АД при условия:
- Заемната сума е в размер до 5 000 000 лева;
- Срокът на договора е декември 2020 г.;
- Лихва не се дължи.

През декември 2020 г. заемът е изцяло погасен.

***Заем номер 2***
Договор за заем с Интеркепитал Холдинг АД при условия:
- Заемната сума е в размер до 200 000 лева;
- Срокът на договора е май 2022 г.;
- Лихва в размер на 2,5%.

***Заем номер 3***
Договор за заем с Интеркепитал Холдинг АД при условия:
- Заемната сума е в размер до 2 663 540 eur;.
- Срокът на договора е декември 2022 г.;
- Лихва не се дължи;
- Заемът е обезпечен с имот (виж Бележка 5).

***Заем номер 4***
Задължения по кредитни карти

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

**12. Лихвени заеми и привлечени средства (продължение)**

| Заем номер | **1** | **2** | **3** | **4** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **хил.лв** | **хил.лв** | **хил.лв** | **хил.лв** | **хил.лв** |
| Придобити с трансфер от консолидация | **4 195** | **54** | **-** | **10** | **4 259** |
| Постъпления 2020 | 768 | - | 5 128 | 120 | 6 016 |
| Погасявания 2020 | (4 963) | (5) | (285) | (121) | (5 374) |
| Лихви с настъпил падеж | - | - | - | - | - |
| Салдо към 31 декември 2020 | **-** | **49** | **4 843** | **9** | 4 901 |
| | | | | | - |
| **Текуща част към 31 декември 2020** | **-** | **49** | **4 843** | **9** | **4 901** |
| | | | **-** | | **-** |
| Постъпления 2021 | | - | 343 | 116 | 459 |
| Погасявания 2021 | | (3) | (2) | (117) | (122) |
| Лихви с настъпил падеж | - | - | - | - | - |
| Салдо към 31 декември 2021 | **-** | **46** | **5 184** | **8** | 5 238 |
| | | | | | - |
| **Текуща част към 31 декември 2021** | **-** | **46** | **5 184** | **8** | **5 238** |

**13. Търговски и други задължения**

| | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Задължения към персонала | 34 | 25 |
| Задължения към доставчици | 73 | 18 |
| Задължения по гаранционни договори | 15 | 16 |
| Задължения към социално осигуряване | 7 | 6 |
| Задължения към бюджета | 4 | 5 |
| Клиенти по аванси | 3 | 3 |
| Други задължения | - | 2 |
| | **136** | **75** |

Задълженията не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60-дневен срок.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

## 14. Оповестяване на свързани лица

**Дружества под общ контрол**
Интеркепитал Холдинг АД
Реалис Пропърти Мениджмънт АД
Айкарт АД
Айкарт Кредит ЕАД

***Други свързани лица**** до 31.08.2021 г.
Майпос Технолъджис АД

***Други свързани лица** **** - Дружества под контрол на свързано лице, член на ключов ръководен персонал в Интертехнолоджи Холдинг АД

| | Оборот | Неуреден разчет | | Оборот | Неуреден разчет | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | Вземане | Задължение | 2020 | Вземане | Задължение |
| | | | | | | |
| Продажба-наем | 5 | - | - | 14 | 1 | - |
| Извършени покупки | | - | 21 | 87 | - | 12 |
| Други вземания | | - | - | | - | - |
| Получен заем | 464 | - | 5 235 | 6 016 | - | 4 901 |
| Върнат заем | 118 | - | - | (5 374) | - | - |
| Депозит | | - | - | | - | 3 |
| **Дружества под общ контрол** | | **-** | **5 256** | | **1** | **4 916** |
| | | | | | | |
| Продажба на услуги/наем | 89 | - | 3 | 114 | 7 | 3 |
| Покупки | 17 | - | - | 1 | - | - |
| Депозит | 1 | - | | 13 | - | 13 |
| | | - | - | | - | - |
| **Други свързани лица** | | **-** | **3** | | **7** | **16** |
| | | | | | | |
| Продажба на услуги/наем | | - | - | 14 | - | - |
| Усвоен аванс | 36 | - | 26 | 35 | - | 3 |
| Предоставен аванс | 14 | - | - | 32 | - | - |
| **Физически лица** | | **-** | **26** | | **-** | **3** |
| | | | | | | |
| **Общо** | | **-** | **5 285** | | **8** | **4 935** |

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

## 15. Финансови инструменти

### Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени по следния начин:

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **АКТИВИ** | | |
| Търговски и други вземания | 27 | 18 |
| Парични средства | 14 | 10 |
| | **41** | **28** |
| | | |
| **ПАСИВИ** | | |
| Краткосрочни търговски заеми | 5 238 | 4 901 |
| Търговски и други задължения | 41 | 35 |
| | **5 279** | **4 936** |

## 16. Цели и политика за управление на финансовия риск

Управлението на риска се осъществява текущо от управлението на Групата съгласно политиката, определена от Съвета на директорите. Последният е приел основни принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове. Политиката, която ръководството прилага за управление на тези рискове е обобщена по-долу.

***Ликвиден риск***

Към 31 декември, падежната структура на финансовите активи и пасиви на Групата, на база договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

| **2020** | На поискване | < 3 месеца | 3-12 месеца | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| **АКТИВИ** | | | | |
| Търговски и други вземания | - | 18 | - | 18 |
| Парични средства | 10 | - | - | 10 |
| **ОБЩО** | | | | **29** |
| | | | | |
| **ПАСИВИ** | | | | |
| *Търговски заеми* | - | - | 4 901 | 4 901 |
| *Търговски и други задължения* | - | 35 | - | 35 |
| ***ОБЩО*** | | | | **4 936** |

| **2021** | На поискване | < 3 месеца | 3-12 месеца | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| **АКТИВИ** | | | | |
| Търговски и други вземания | - | 27 | - | 27 |
| Парични средства | 14 | - | - | 14 |
| **ОБЩО** | | | | **41** |
| | | | | |
| **ПАСИВИ** | | | | |
| Търговски заеми | - | - | 5 238 | 5 238 |
| Търговски и други задължения | - | 41 | - | 41 |
| **ОБЩО** | | | | **5 279** |

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

***Управление на капитала***

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структура на капитала към 31 декември:

| | 2020 | 2020 |
|---|---|---|
| *Общ дългов капитал* | | |
| | | |
| Привлечени средства | 5 238 | 4 901 |
| Намален с паричните средства | (14) | (10) |
| **Нетно дългов капитал** | **5 224** | **4 891** |
| | | |
| Общо основен капитал | 500 | 500 |
| | | |
| **Съотношение капитал (дългов / собствен)** | **10.45** | **9,78** |

**17. Други оповестявания**

През отчетната 2021 в страната продължи въведеното през 2020 г. извънредно положение и бяха в сила различни противо-епидемични мерки, необходими във връзка с овладяването и ограничаване на разпространението на корона вируса (COVID 19). През цялата 2021 г. Ръководството следвало конкретно определени предпазни и стабилизационни мерки. Чрез тяхното прилагане са смекчени негативните финансови последствия до такава степен, че те не са оказали значимо отрицателно влияние върху дейността на Дружеството през отчетната 2021 г.

**18. Събития след отчетната дата**

Не са възникнали коригиращи събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в консолидирания финансов отчет на Групата за годината, приключваща на 31 декември 2021 година.