БОРОВЕТЕ I АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Юни 2023, гр. Варна

Съдържание **Страница**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД 5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 6
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 7

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 8-44

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА 45 – 53

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР -

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	Пояснение	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и други	*3*	75 776	56 687
Активи по отсрочени данъци	*19*	82	43
Нематериални активи	*4*	36	20
Общо нетекущи активи		**75 894**	**56 750**
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	*7*	1 451	4 326
Материални запаси	*5*	997	-
Търговски и други вземания	*6*	422	977
Вземания от свързани лица	*20.2*	182	-
Общо текущи активи		**3 052**	**5 303**
ОБЩО АКТИВИ		**78 946**	**62 053**

Поясненията към финансовия отчет от страница 8 до страница 44, представляват неразделна част от него

Съставил: _____
/ Димитър Танев Танев /

Изпълнителен директор: _____
/ Миглена Янкова Медникарова /

Дата: 21 юни 2023 г.

С одиторски доклад от 5 юли 2023 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ (ПРОДЪЖЕНИЕ)

	Пояснение	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	*8*	8 300	8 300
Други резерви		3	3
Натрупана загуба		(2 572)	(386)
Общо собствен капитал		**5 731**	**7 917**
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по банкови кредити	*9*	46 760	28 900
Задължения към свързани лица	*20.2*	22 649	13 507
Задължения към персонала		1	-
Общо нетекущи пасиви		**69 410**	**42 407**
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	*10*	1 927	857
Задължения по банкови кредити	*9*	1 324	5 818
Задължения към персонала	*11*	532	16
Задължения към свързани лица	*20.2*	22	5 038
Общо текущи пасиви		**3 805**	**11 729**
ОБЩО ПАСИВИ		**73 215**	**54 136**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**78 946**	**62 053**

Поясненията към финансовия отчет от страница 8 до страница 44, представляват неразделна част от него

Съставил:

/ Димитър Танев Танев /

Изпълнителен директор:

/ Миглена Янкова Медникарова /

Дата: 21 юни 2023 г.
С одиторски доклад от 5 юли 2023 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ

	Пояснение	2022 BGN'000	2021 BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от договори с клиенти	*12*	11 838	-
Други приходи	*13*	954	11
Общо приходи		**12 792**	**11**
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	*14*	(4 890)	(4)
Разходи за персонала	*16*	(4 310)	(93)
Разходи за външни услуги	*15*	(2 608)	(127)
Разходи за амортизация	*3, 4*	(1 433)	(20)
Други оперативни разходи	*17*	(337)	(6)
Отчетна стойност на продадените стоки		(204)	-
Оперативни разходи общо		**(13 782)**	**(250)**
Финансови разходи	*18*	**(1 235)**	**(5)**
Загуба преди облагане с данъци		**(2 225)**	**(244)**
Приходи от данъка върху дохода	*19*	39	25
Загуба за годината		**(2 186)**	**(219)**
Общо всеобхватна загуба за годината		**(2 186)**	**(219)**

Поясненията към финансовия отчет от страница 8 до страница 44, представляват неразделна част от него

Съставил: _____
/ Димитър Танев Танев /

Изпълнителен директор: _____
/ Миглена Янкова Медникарова /

Дата: 21 юни 2023 г.

С одиторски доклад от 5 юли 2023 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари 2021 година	**8 300**	**3**	**(167)**	**8 136**
Загуба за годината	-	-	(219)	(219)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	**(219)**	**(219)**
Салдо към 31 декември 2021 година	**8 300**	**3**	**(386)**	**7 917**
Загуба за периода	-	-	(2 186)	(2 186)
Обща всеобхватна загуба за годината	-	-	**(2 186)**	**(2 186)**
Салдо към 31 декември 2022 година	**8 300**	**3**	**(2 572)**	**5 731**

Поясненията към финансовия отчет от страница 8 до страница 44, представляват неразделна част от него

Съставил: _____
/ Димитър Танев Танев /

Изпълнителен директор: _____
/ Миглена Янкова Медникарова /

Дата: 21 юни 2023 г.

С одиторски доклад от 5 юли 2023 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ

	Пояснение	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		13 794	51
Плащания на доставчици		(7 186)	(123)
Парични плащания на персонал и осигурителни институции		(3 745)	(81)
Възстановени данъци, различни от данъци върху дохода		4 827	2 399
Други плащания за оперативна дейност		(83)	(1)
Нетен паричен поток от оперативната дейност		**7 607**	**2 245**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на имоти, машини и съоръжения		(25 948)	(15 419)
Покупка на нематериални активи		(25)	(30)
Нетен паричен поток използван в инвестиционната дейност		**(25 973)**	**(15 449)**
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от получени заеми	*9*	22 577	14 194
Погашения на получени заеми	*9*	(5 508)	(2 400)
Лихви и такси по заеми	*9*	(1 578)	(1 102)
Нетен паричен поток от финансови операции		**15 491**	**10 692**
Нетно намаление на парични средства и еквиваленти		**(2 875)**	**(2 512)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		**4 326**	**6 838**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември		**1 451**	**4 326**

Поясненията към финансовия отчет от страница 8 до страница 50, представляват неразделна част от него

Съставил: _____ *Изпълнителен директор:* _____
/ Димитър Танев Танев / */ Миглена Янкова Медникарова /*

Дата: 21 юни 2023 г.

С одиторски доклад от 5 юли 2023 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Боровете I АД (Дружеството) е регистрирано в Република България и вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията - Варна на 23.05.2017 г. с ЕИК 204605689, със седалище и адрес на управление: град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда.

1.1.Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството през 2022 година включва:

- Туристически услуги – хотелиерство, ресторантьорство;
- Балнео и СПА услуги, фитнес и групова гимнастика, ресторант, барове;
- Други – отдаване на площи под наем, услуги и др.

Дружеството е собственик на два поземлени имота, намиращи се в к.к. Св. Св. Константин и Елена, като в един от тях е изграден и въведен в експлоатация петзвезден хотелски комплекс с предназначение - търговски обект хотел, който разполага с хотелска част, състояща се от 410 стаи и президентски апартамент, СПА зона, четири ресторанта, четири бара, външни и вътрешни басейни, детски басейни и топъл термален басейн, бална и конферентна зала. През м. май 2022 г. обектът е въведен в експлоатация и в началото на м. юни 2022 г. посреща първите си гости.

1.2. Собственост и управление

Акционери в капитала на Боровете I АД са: Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД с 45% – публично дружество, регистрирано в Република България, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД, Рентапарк ЕООД с 35% - непублично дружество, регистрирано в Република България и ПАО Инвест Дивелъпмънт с 20% - публично дружество, регистрирано в Руска федерация, чиито дългови инструменти се котират на официалния пазар на ПАО Московска борса.

Дружеството има едностепенна система на управление представена от Съвет на директорите в следния състав към 31 декември 2022 г.:

- Миглена Янкова Медникарова – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Миглена Янкова Добрева – Председател на Съвета на директорите
- Даниела Красимирова Тодорова – Заместник-председател на Съвета на директорите

Дружеството се представлява от Изпълнителен директор. През м. март 2022 г. е взето решение за избор на нов Изпълнителен директор – Миглена Янкова Медникарова.

Настоящият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 21 юни 2023 г.

1.3. Структура на Дружеството

През 2022 г. в Дружеството средно-списъчният брой на персонала по трудови правоотношения е 169 служители (2021 г.: 9 служители).

1.4. Въздействие на затихващата пандемия от COVID-19, нарастващата инфлация и войната в Украйна върху финансовото състояние и резултатите от дейността

Продължаващо въздействие на Covid-19

През 2022 г. продължава въздействието на световната пандемия от Covid-19, но в по-малка степен спрямо предходните години. Допълнителна тежест оказа значителният ръст в цените на енергоносителите и на суровините за леката и тежката промишленост. Европа и света са изправени пред рекордна инфлация за последните години.

Въпреки продължаващите неблагоприятни условия, ръководството полага усилия за осигуряване на безопасни и комфортни условия за гостите на хотела и за персонала. Непрекъснато се комуникира с акционери, кредитори и

доставчици, за да се търсят начини за устойчиво продължаване на дейността и справяне с дългосрочните негативни ефекти от пандемията върху приходите и ликвидността на Дружеството. Предприетите мерки, преценки и допускания на ръководството относно прилагането на принципа за действащо предприятие са оповестени в пояснение 2.2.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. В годините до 2020 г. индексът на потребителските цени (ИПЦ) отчиташе минимален ръст от 2 – 3 % годишно. Комплекс от фактори, включващи поскъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация. През 2021 г. ИПЦ у нас отчете стремително повишение и завърши годината при 7.8%. Повишението бе още по-високо през изминалата 2022 г. В края на м. декември стойността на средногодишния ИПЦ бе 15.3%.

Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. Съгласно данни на БНБ, за ускоряването на инфлацията спрямо края на 2021 г. допринася най-вече същественото увеличение на разходите за производство на фирмите в условията на значителен растеж на годишна база на цените в евро на основни храни и енергийни суровини (електроенергия, природен газ и петрол) на международните пазари. Други фактори със съществено проинфлационно влияние са прогнозираното силно увеличение на разходите за труд на единица продукция, както и ускоряването на годишния растеж на цените на вноса на готови промишлени продукти поради инфлационните процеси в основните търговски партньори на България. Административно определяните цени също се очаква да имат сравнително висок положителен принос за общата инфлация в края на годината главно поради одобрените към август 2022 г. от Комисията за енергийно и водно регулиране повишения на цените на някои комунални услуги. При отразяване в прогнозата на допусканията за динамиката на цените на енергийните суровини и храните на международните пазари очакваме темпът на нарастване на ХИПЦ да се забави до 4.1% в края на 2023 г., докато средно за годината инфлацията ще остане висока (7.6%). В края на 2024 г. прогнозираме допълнително забавяне на инфлацията до 3.4%. Анализът на ценовия риск е оповестен в пояснение 24.

Влияние на войната в Украйна върху дейността на Дружеството

На 21 февруари 2022 г. с указ на президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На 24 февруари 2022 г. Министерство на отбраната на РФ обяви „специална военна операция" на територията на Република Украйна. Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани. Икономическите санкции включват ограничаване на достъпа на някои руски банки и дружества до първичните и вторичните капиталови пазари в ЕС, забрана за износ на стоки с двойна употреба, ограничаване на достъпа на Русия до определени чувствителни технологии и услуги, изключване на определение банки от международната система SWIFT и др. Руската рубла (RUB) започна да поевтинява в дните след 24 февруари 2022 г. и от 95.71 рубли за евро достигна до 117.20 рубли за евро на 1 март 2022 г. според курса на Европейската централна банка. След тази дата банката спря да публикува референтен курс RUB/EUR.

Дружеството няма пряка експозиция на активи или дейности, свързани с която и да е от враждуващите страни. Ръководството не отчита съществено пряко влияние на войната върху дейността на Дружеството. Независимо от това военният конфликт оказа значително непряко въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Негативните последици за българската икономика бяха свързани главно със загуба на доставчици на енергоносители, загуба на пазари и други. Вероятно е да има бъдещи въздействия върху общата

икономическа ситуация, които да наложат преразглеждане на заложените допускания и преценки от страна на ръководството по отношение на очаквано бъдещо развитие, парични потоци и резултати от дейността.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

а) Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2022 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

б) Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Дружеството оповестява съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на

счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние – не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото" на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период" трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на Дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания на съществуващите стандарти, които също са издадени, не са влезли в сила, не се очаква да окажат съществено въздействие върху финансовите отчети на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., не е приет от ЕС

2.2. Принцип-предположение за действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа-предположение за действащо предприятие като са взети предвид възможните ефекти от затихващо въздействие на пандемията от коронавирус COVID-19 върху туристическия бранш, нарастващата инфлация и войната в Украйна, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

Дружеството стартира дейността си през м. юни 2022 г. На база опита си в сферата на туризма ръководството счита, че ще бъдат необходими няколко отчетни периода докато Дружеството наложи името си на пазара и развие пълния си потенциал за реализиране на приходи и печалби, които да покрият натрупаните загуби от периода на изграждане на хотелския комплекс.

Финансовият резултат за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. е загуба в размер на 2 186 хил. лв., текущите пасиви превишават текущите активи със 753 хил. лв., натрупаната загуба е в размер на 2 572 хил. лв., а чистата стойност на имуществото е под размера на вписания основен капитал с 2 569 хил. лв. Съгласно изискванията на чл. 252, ал. 1 от Търговския закон, Дружеството следва да предприеме мерки за привеждане на капитала в съответствие с изискванията на националното законодателство. Въпреки това финансовият резултат преди данъци, лихви и амортизация за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. е печалба в размер на 443 хил. лв., паричният поток от оперативна дейност е

положителен в размер на 7 607 хил. лв., а към края на отчетния период Дружеството няма просрочени задължения към финансови институции или към търговски контрагенти.

Ръководството текущо се анализира и планира потенциалните допълнителни ефекти от затихващата пандемия, нарастващата инфлация и войната в Украйна и се предприемат мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на Дружеството чрез разработване на стратегии за дейността при различни сценарии на туристопотока през летен сезон 2023 г.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие, както и поради продължаващата финансова подкрепа от акционер със значително влияние Дружеството ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. Тази преценка на ръководството се основава на база анализа на обстоятелствата и заложените допускания към датата на одобрение на настоящия финансов отчет.

2.3. Сравнителни данни

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или;

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2022 г. нито едно от горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

2.4. Отчетна валута

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (BGN'000) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

2.5. Приблизителни счетоводни оценки

Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно потенциалните бъдещи ефекти от коронавирус пандемията Covid-19, нарастващата инфлация, войната в Украйна и значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без

времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни 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 тях.

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имотите, машините, оборудването и транспортните средства. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

Към 31 декември 2022 г. ръководството е направило преглед за обезценка, в т.ч. за наличие на значителни промени в степента или начина, по който активите се използват или се очаква да бъдат използвани в резултат на икономическите условия, причинени от разпространението на Covid-19, нарастващата инфлация и войната в Украйна. Комисия от специалисти в Дружеството е извършила преглед за обезценка и са преценили, че не са налице условия за обезценка. Тъй като пазарът в България все още е значително засегнат от несигурността, породена от глобалния здравен проблем Covid-19, нарастващата инфлация и войната в Украйна и тяхното икономическо влияние върху доходите на населението и пазара на търсене на имоти наличните пазарни данни, използвани при извършването на оценката, може да не са достатъчни и представителни. Липсват и подходящи оценки при текущите пазарни условия поради липсата на сравними сделки. Освен това прогнозните парични потоци може да не бъдат постигнати в бъдеще. Ето защо, преценките на ръководството за необходимост от обезценка на имотите, могат да бъдат или да не бъдат продажната цена, която може да бъде постигната в краткосрочен план, а прогнозната възстановима стойност и съответно балансовата стойност на имотите могат да се променят значително в бъдеще.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2022 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 3 и 4. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

Измерване на очакваните кредитни загуби

На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката

си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики (вижте пояснения 6, 7 и 20.2).

Задължения по планове за дефинирани доходи

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценката на задължението за изплащане на дефинирани доходи се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Друг фактор, който оказва влияние, са предвидените от Дружеството бъдещи увеличения на заплатите. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо лихвените проценти на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която ще бъдат изплащани дефинираните доходи и които са с падеж, съответстващ приблизително на падежа на съответните пенсионни задължения. Несигурност в приблизителната оценка съществува по отношение на актюерските допускания, която може да варира и да окаже ефект върху стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи и свързаните с тях разходи.

2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

2.6.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (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.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

За отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи

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

Амортизация

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Групи активи	2022	2021
Сгради	от 25 до 100 години	25 години
Машини и съоръжения	от 25 до 50 години	25 години
Стопански инвентар и други	от 2 до 7 години	2 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

2.6.2. Нематериални активи

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване нематериалните активи се оценяват по себестойност (цена на придобиване) по цена на придобиване, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващо оценяване

За отчитане на нематериалните активи, Дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 38 – по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

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.

Дружеството е определило стойностен праг от 150 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Последващи разходи

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизация

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

Групи активи	2022	2021
Програмни продукти	2 години	2 години
Други нематериални активи	4 години	-

Полезният живот на нематериалните активи се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

2.6.3. Лизинг

Даден договор се определя като лизингов, когато е изпълнено условието, този договор да предоставя на клиента правото за контрол на ползване на даден актив за определен период срещу възнаграждение. Правото за контрол за периода на ползване се определя, когато са налице и са спазени едновременно следните две условия:

- Правото да се получат по същество всички икономически изгоди от използването на актива, и
- Правото да се определя начина на използването на актива. Решенията за това как да се ползва актива са свързани с вида, времето, място и степента на неговата експлоатация.

Лизинговият период се определя като период, който включва неотменяемия по договор период на лизинга заедно с периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение." За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел" ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 „Нематериални активи". Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 5). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

2.6.4. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

2.6.5. Материални запаси

Материалните запаси включват инвентар, хранителни продукти и консумативи. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

2.6.6. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи(с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден

фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на базата на следните две условия:

а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и

б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и

б) 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.

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение", като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към коя фаза се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Фазата и заложените в нея критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка, както следва:

- Фаза 1 - включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема;
- Фаза 2 - включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Фаза 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок.
- Фаза 3 - включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;

б) стойността на парите във времето; и

в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение" за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;

б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на коригирана сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Дружеството обезценява с 1% стойностите, които са с ненастъпил падеж, с 10% стойностите, които са с изтекъл срок от 30 до 60 дни, с 20% стойностите, които са с изтекъл срок между 61 и 90 дни и напълно, 100% обезценява стойностите, които са с изтекъл срок повече от 91 дни.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми и търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

2.6.7. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС.
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третират като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденти се включват като плащания за финансова дейност.

2.6.8. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

2.6.9. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на 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 с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса 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 нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от брутното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

За целта се прилага кредитния метод на прогнозните единици**.** Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност в края на всеки отчетен период, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, коригирана с изменението в стойността им, признато в печалби и загуби, респективно в друг всеобхватен доход.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.6.10. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено.

Приходи от договори с клиенти

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1 Идентифициране на договора с клиент

2 Идентифициране на задълженията за изпълнение

3 Определяне на цената на сделката

4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Дружеството сключва и многокомпонентни сделки, обхващащи няколко продукти и услуги, например за доставка на пакетни туристически услуги.

Във всички случаи общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

При влизането в сила на договора дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или: а) стока или услуга (или набор от стоки

или услуги), която е отделна; или б) поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето", когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето" по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Приходи от продажба на пакетни туристически услуги

Дружеството предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствен хотелски комплекс на база „all inclusive" , които определя като едно задължение за изпълнение. Дружеството продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като ползване на водна и термална зона, СПА услуги, достъп до спортни съоръжения и др. Дружеството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето", тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност Дружеството определя ресторантьорски продажби на хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги, балнеоложки и спа услуги и др. Основната част от другите продажби представляват продажби на напитки, хранителни продукти и кухненска продукция и продажба на балнеоложки и спа услуги за които е възприет следния подход на отчитане.

Приходи от продажби на продукция и стоки

Дружеството продава основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантьорската си дейност. Дружеството е оценило, че признаването на приходите от продажба на неговата продукция и стоки ще става по метода „в точно определен *времеви момент",* когато контролът върху продукцията/стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на продукцията/стоката на клиента на уговорено място.

Приходи от продажби на балнеоложки и спа услуги

Приходите от продажба на услугите се признават по метода „в течение на времето" тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на Дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. Дружеството няма практика да предоставя ценови отстъпки, бонуси и др. подобни.

След влизането в сила на договора цената на сделката може да се променя по различни причини, включително разрешаването на събития, свързани с несигурност, или други промени в обстоятелствата, които променят размера на възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Дружеството разпределя всички последващи промени в цената на сделката към задълженията за изпълнение по договора, на същата основа както при влизането в сила на договора. Следователно предприятието не преразпределя цената на сделката, за да отрази промените в единичните продажни цени, настъпили след влизането в сила на договора. Сумите, разпределени към удовлетворено задължение за изпълнение, се признават като приходи или като намаляване на прихода в периода, през който цената на сделката се променя.

Възнаграждение, дължимо на клиента

Възнаграждение, дължимо на клиента, включва суми, които Дружеството плаща или очаква да изплати на клиента. Предприятието отчита възнаграждението, дължимо на клиента, като намаление на цената на сделката и следователно на приходите, при признаването на приходите на база етап на завършеност, освен ако плащането към клиента е в замяна на отделна стока или услуга.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които Дружеството е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, Дружеството прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства и приходи от промяна на валутните курсове.

2.6.12. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение. Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или Дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата. Дружеството обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти и свързаните с тях задължения се представят в отчета за финансовото състояние и/или в приложението към него в „Пасиви по договори с клиенти".

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти".

2.6.11. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите с клиенти: разходи за сключване на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

През отчетния период са капитализирани разходи по заеми 805 хил. лв. (2021 г.: 1 314 хил. лв.).

2.6.12. Безвъзмездни средства, предоставени от държавата

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата (финансирания, правителствени дарения), представляват получена помощ от правителството, правителствени агенции и други подобни органи под формата на прехвърляне на ресурси към Дружеството в замяна на бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативната му дейност. Безвъзмездните средства, предоставени от държавата, могат да бъдат свързани с активи и свързани с приходи.

Безвъзмездни средства, предоставени от държавата се признават при наличие на приемлива гаранция, че Дружеството ще изпълни условия, свързани с тях и помощта ще бъде получена.

Приходите от правителствена помощ са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи".

2.6.13. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10%. За 2022 г. данъчната ставка е непроменена.

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

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност 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.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал също се отчитат директно към съответния капиталов компонент.

2.6.14. Собствен капитал

Боровете I АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерът отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

1. най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала;
2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;
3. сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
4. други източници, предвидени в Устава или по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар и други	В процес на придобиване	Общо
2021 година	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	**3 737**	**103**	**244**	**2**	**38 015**	**42 101**
Постъпили за годината	-	-	-	6	14 612	14 618
Салдо към 31 декември	**3 737**	**103**	**244**	**8**	**52 627**	**56 719**
Амортизация						
Салдо към 1 януари	-	4	11	1	-	**16**
Начислена за годината	-	5	9	2	-	**16**
Салдо към 31 декември	-	**9**	**20**	**3**	-	**32**
Преносна стойност						
на 1 януари	**3 737**	**99**	**233**	**1**	**38 015**	**42 085**
на 31 декември	**3 737**	**94**	**224**	**5**	**52 627**	**56 687**
2022 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	**3 737**	**103**	**244**	**8**	**52 627**	**56 719**
Постъпили за годината	-	-	-	1	20 509	**20 510**
Трансфер	-	46 806	16 507	9 500	(72 813)	-
Салдо към 31 Декември	**3 737**	**46 909**	**16 751**	**9 509**	**323**	**77 229**
Амортизация						
Салдо към 1 януари	-	**9**	**20**	**3**	-	**32**
Начислена за годината	-	277	300	844	-	1 421
Салдо към 31 Декември	-	**286**	**320**	**847**	-	**1 453**
Преносна стойност						
на 1 януари	**3 737**	**94**	**224**	**5**	**52 627**	**56 687**
на 31 Декември	**3 737**	**46 623**	**16 431**	**8 662**	**323**	**75 776**

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация".

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията, заложени като обезпечение по заеми (вижте пояснения 9 и 22), е представена, както следва:

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар и други	В процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	3 737	46 623	15 235	8 358	231	74 184
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	3 737	94	224	5	51 778	55 838

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2022 г. с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

При определяне полезния живот на активите и извършването на тестове за обезценка, ръководството на Дружеството е направило редица преценки и допускания, които са свързани с висока степен на несигурност, зависещи от пазарната динамика, както и влиянието на бъдещи събития, свързани с потенциални неблагоприятни ефекти върху националната икономика, инфлационни процеси и смущения във веригите на доставки в резултат на военните действия между Украйна и Руската федерация (виж пояснителни бележки 1.4 „Въздействие на затихващата пандемия от COVID-19, нарастващата инфлация и войната в Украйна върху финансовото състояние и резултатите от дейността" и 2.5 „Приблизителни счетоводни оценки"). Развитието им в посока, различна от очакваната от ръководството би довело до потенциално намаляване на обема на дейността и приходите от продажби, както и до невъзможност за постигане на прогнозираните парични потоци при извършваните тестове за обезценка. Посочените обстоятелства биха могли да предизвикат промяна в балансовите стойности на активите от категория Имоти, машини и съоръжения.

Отчитане на лизингови договори, по които Дружеството е наемател

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод.

През 2022 г. Дружеството е наемател на помещения, машина, паркинг и автомобил. Разходите за наем в размер на 96 хил. лв. (2021 г.: 7 хил. лв.) са свързани с плащания по краткосрочни лизингови договори и не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори.

Отчитане на лизингови договори, по които Дружеството е наемодател

Дружеството отдава под наем по договори за оперативен лизинг магазин и площи. Договорите са за срок от три до четири години. Общата сума призната като приход по договорите за оперативен лизинг за отчетния период е 38 хил. лв.

	2023	2024	2025
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
наем на магазини	38	54	13
наем на площи	1	1	1
	39	**55**	**14**

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Софтуер	В процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2021 г.			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	-	-
Постъпили през годината	**23**	**1**	**24**
Салдо към 31 декември 2021 г.	**23**	**1**	**24**
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	-	-
Начислена за годината	4	-	4
Салдо към 31 декември 2021 г.	**4**	-	**4**
Преносна стойност			
на 1 януари 2021 г.	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	**19**	**1**	**20**

	Софтуер	Други	В процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2022 г.				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2022 г.	**23**	-	**1**	**24**
Постъпили през годината	-	-	**28**	**28**
Трансфер	**2**	**4**	**(6)**	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	**25**	**4**	**23**	**52**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2022 г.	**4**	-	-	**4**
Начислена за годината	12	-	-	12
Салдо към 31 декември 2022 г.	**16**	-	-	**16**
Преносна стойност				
на 1 януари 2022 г.	**19**	-	**1**	**20**
Салдо към 31 декември 2022 г.	**9**	**4**	**23**	**36**

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация".

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими нематериални активи към 31 декември 2022 г. с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности

5. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Материали	978	-
Стоки	19	-
Общо	**997**	**-**

Материалите включват:	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Инвентар	674	-
Хранителни продукти	215	-
Консумативи	89	-
Общо	**978**	**-**

През 2022 г. общо 2 952 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2021 г.: 0 хил. лв.).

Материалните запаси към 31 декември 2022 г. не са предоставяни като обезпечение по задължения.

Преглед за обезценка

Комисия от специалисти в Дружеството е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2022 г., за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализуема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси". В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2022 г. материални запаси не включват наличности, за които нетната реализуема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Търговски вземания бруто преди обезценка	137	6
Очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти	(33)	-
Търговски вземания, нетно	**104**	**6**
Други финансови вземания	1	-
Финансови активи	**105**	**6**
Предоставени аванси и предплатени суми	99	-
Данък добавена стойност за възстановяване	93	971
Други нефинансови вземания	125	-
Нефинансови активи	**317**	**971**
Търговски и други вземания	**422**	**977**

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 декември 2022 г. вземанията на Дружеството са предоставени като обезпечение по банков заем.

Анализът на падежите на финансовите активи към 31 декември 2022 г. е представен, както следва:

	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Търговски вземания	60	4	73	**137**
Други финансови вземания	-	1	-	**1**
Общо	**60**	**5**	**73**	**138**

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода, така както е описан в пояснение 2.6.6 към финансовия отчет. Съответната обезценка в нетен размер на 33 хил. лв. е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи".

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Салдо към 1 януари	-	
Коректив за очаквани кредитни загуби	(33)	-
Салдо към 31 декември	**(33)**	**-**

Предоставените аванси и предплатените суми могат да бъдат анализирани, както следва:

Предоставени аванси и предплатени суми	**31 декември 2022 BGN'000**	**31 декември 2021 BGN'000**
За доставки на услуги и материали	91	-
Предплатени суми за застраховки	8	-
	99	**-**

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Парични средства в лева	1 138	4 326
Парични средства във валута	290	-
Парични еквиваленти	23	-
Общо	**1 451**	**4 326**

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2022 г. във връзка с изпълнение на условията по договор за комбиниран банков кредит е 502 хил. лв. (2021 г.: 4 175 хил. лв.).

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството

8. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Регистрираният капитал на Боровете I АД се състои от 8 300 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 000 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2022 Брой	2021 Брой
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	8 300	8 300
Общ брой акции към 31 декември	**8 300**	**8 300**

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен, както следва:

	2022		2021	
Акционери	**Брой акции с право глас**	**Относителен дял в проценти**	**Брой акции с право на глас**	**Относителен дял в проценти**
Св.Св. Константин и Елена холдинг АД	3 730	45%	3 730	45%
Рентапарк ЕООД	2 910	35%	2 910	35%
ПАО Инвест Девелопмент	1 660	20%	1 660	20%
Общо	**8 300**	**100%**	**8 300**	**100%**

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Нетекущи:		
Инвестиционен лимит	46 800	28 900
Сконто	(40)	-
	46 760	**28 900**
Текущи:		
Инвестиционен лимит	1 200	4 880
Сконто	(5)	-
Револвиращ лимит	-	888
Лихви инвестиционен лимит	129	-
Такса управление	-	50
	1 324	**5 818**
Общо	**48 084**	**34 718**

Балансовата стойност на банковия заем се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност на задължението.

Дружеството е получило комбиниран банков кредит (инвестиционен лимит и револвиращ лимит) в лева, които се олихвяват с плаващ лихвен процент плюс надбавка от 3 до 3,5 пункта. Сроковете за погасяване на кредитите са до 31.08.2031 г. за инвестиционния лимит, а револвиращия лимит е погасен предсрочно през септември 2022 г.

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2021	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2022
		постъпления	плащания	лихви и такси	трансфер	
Дългосрочни заеми	42 407	18 757	(300)	2 033	6 552	**69 449**
Краткосрочни заеми	10 847	3 820	(6 786)	-	(6 552)	**1 329**
Общо пасиви от финансова дейност	**53 254**	**22 577**	**(7 086)**	**2 033**	**-**	**70 778**

	Салдо на 31.12.2020	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2021
		постъпления	плащания	лихви и такси	трансфер	
Дългосрочни заеми	36 582	10 467	-	238	(4 880)	**42 407**
Краткосрочни заеми	4 542	3 727	(3 502)	1 200	4 880	**10 847**
Общо пасиви от финансова дейност	**41 124**	**14 194**	**(3 502)**	**1 438**	**-**	**53 254**

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Задължения за доставки	747	527
Финансови пасиви	**747**	**527**
Пасиви по договори	1 085	328
Данъчни задължения	93	2
Други задължения	2	-
Нефинансови пасиви	**1 180**	**330**
Общо	**1 927**	**857**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Анализът на падежите на финансовите пасиви към 31 декември 2022 г. е представен, както следва:

	С ненастъпил падеж	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Доставки	557	-	190	747
Общо	**557**	-	**190**	**747**

Данъчните задължения могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
	BGN'000	BGN'000
Местни данъци и такси и други	49	-
Данък върху доходите на физическите лица	44	2
Общо	**93**	**2**

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2022	31 декември 2021
	BGN'000	BGN'000
Заплати	307	10
Задължения за социално и здравно осигуряване	121	4
Неизползвани отпуски	104	2
Общо	**532**	**16**

12. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

Дружеството признава приходите от продажба на пакетни туристически услуги в течение на времето. Пакетните туристически услуги включват основно настаняване (нощувки и хранене) на туристи в собствен хотелски комплекс на база „all inclusive", които са определени като едно задължение за изпълнение.

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Приходи от хотелиерство и ресторантьорство	10 759	-
Приходи от продажба на стоки в ресторанти и барове	818	-
Приходи от балнеология и СПА	261	-
Общо	**11 838**	**-**
Признати с течение на времето	*11 020*	-
Признати към определен момент	*818*	-

13. ДРУГИ ПРИХОДИ

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Приходи от финансирания	808	4
Приходи от предоставяне площи и техника под наем	38	-
Приходи от плажно стопанство	23	-
Приходи от реклама	10	-
Продажба вторични суровини	5	-
Други	70	7
Общо	**954**	**11**

Приходите от държавни помощи в размер на 808 хил. лв. са свързани с компенсации за ел. енергия във връзка с правителствено финансиране на основание РМС № 739/26.10.2021 г., РМС № 771/06.11.2021 г., РМС № 15/20.01.2022 г. , РМС 30/25.01.2022 г. и одобрена от МС „Програма за компенсиране на разходите на небитовите крайни потребители на ел. енергия" за периода от м. януари до м. декември 2022 г.

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Хранителни продукти	2 268	-
Електроенергия	1 583	-
Консумативи	347	-
Горива и смазочни материали	302	-
Инвентар	167	-
Вода	145	-
Канцеларски материали	29	1
Рекламни материали	25	-
Работно облекло	10	-
Други	14	3
Общо	**4 890**	**4**

15. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Транспортни услуги	354	-
Анимация	316	-
Пране	314	-
Спа и балнеология	281	-
Комисионни	246	-
Административни, счетоводни и консултантски услуги	220	65
Реклама	215	9
Абонаментно поддържане по договор	130	43
Наеми	96	7
Съобщителни услуги	62	3
Плажни площи	60	-
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	49	-
Поддръжка на инфраструктура	36	-
Текущ ремонт и поддръжка	26	-
Застраховки	17	-
Други	186	-
Общо	**2 608**	**127**

16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	3 290	72
Осигуровки върху заплати и възнаграждения	626	16
Социални придобивки и надбавки	149	-
Начислени суми за неизползвани отпуски	87	1
Възнаграждения на управленския персонал	53	4
Обезщетения при прекратяване на трудовите правоотношения	52	-
Граждански договор	36	-
Неизползвани отпуски –начислени осигуровки	16	-
Провизии за пенсии	1	-
Общо	**4 310**	**93**

17. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Местни и други данъци и такси	283	6
Разходи за очаквани кредитни загуби и обезценка	33	-
Командировки	2	-
Други	19	-
Общо	**337**	**6**

18. ФИНАНСОРИ РАЗХОДИ

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Разходи за лихви и такси по банкови заеми	919	-
Разходи за лихви по търговски заеми	234	4
Други финансови разходи	82	1
Общо	**1 235**	**5**

19. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ – ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отчет за всеобхватния доход	**2022** **BGN '000**	**2021** **BGN '000**
Данъчна загуба за годината по данъчна декларация	(1 827)	(241)
Текущ приход от данъчни временни разлики	39	25
Общ приход от данъци върху дохода, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**39**	**25**

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	**2022** **BGN '000**	**2021** **BGN '000**
Счетоводна загуба за годината	(2 225)	(244)
Приход от данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2021 г.: 10%)	222	25
Общ приход от данъци върху дохода, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**39**	**25**

Активи по отсрочени данъци	**временна разлика** **2022** **BGN'000**	**данък** **2022** **BGN'000**	**временна разлика** **2021** **BGN'000**	**данък** **2021** **BGN'000**
Данъчна загуба	2 238	41	411	41
Слаба капитализация	249	25	15	2
Начисления за персонал	118	12	5	-
Обезценка на вземания	33	4		
Провизии за пенсиониране	1	-	-	-
Общо	**2 639**	**82**	**431**	**43**
Отсрочени данъци – нето		**82**		**43**

Към 31 декември 2022 г. Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи в размер на 183 хил. лв. върху данъчна загуба общо в размер на 1 827 хил. лв. възникнала през 2022 г. тъй като ръководството на Дружеството не е в състояние да предвиди с какво темпо Дружеството ще успее да използва данъчните загуби, които има право да приспада от облагаеми печалби през следващите пет години.

20. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

20.1. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите със значително влияние (виж пояснение 8), техните крайни собственици, дъщерни и асоциирани предприятия и предприятия и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

През 2022 г. и 2021 г Дружеството е осъществявало сделки със следните свързани лица:

Свързани лица	**Вид на свързаност**
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	Акционер със значително влияние
Холдинг Варна АД	Крайно предприятие майка на акционер със значително влияние
Джинджърс ЕООД	Други свързани лица
Инвестор ТВ ЕООД	Други свързани лица
Карачи ЕАД	Други свързани лица
М САТ Кейбъл ЕАД	Други свързани лица
Сий Фортрес ЕАД	Други свързани лица
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	Други свързани лица

Осъществените сделки със свързани лица са следните сделки:

	2022 BGN '000	**2021 BGN '000**
Сделки с акционер със значително влияние		
Покупка на услуги	344	58
Покупка на имоти, машини и съоръжения	203	9
Продажба на услуги	8	-
Покупка на материали	5	-
Сделки с предприятие майка на акционер със значително влияние		
Получени заеми	3 737	1 144
Разходи за лихви	234	-
Покупка на услуги	1	-
Сделки с други свързани лица		
Покупка на услуги	387	-
Покупка на имоти, машини и съоръжения	45	-
Покупка на материали	7	-

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в пояснение 1.2. През текущия период са начислявани възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството в размер на 53 хил. лв. (2021 г. – 4 хил. лв.).

20.2. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	**31 декември 2022 BGN'000**	**31 декември 2021 BGN'000**
Текущи вземания от свързани лица		
Вземания от акционер със значително влияние		
Търговски вземания	8	-
	8	-
Вземания от други свързани лица		
Търговски вземания	157	-
Предоставени аванси	17	-
	174	-
Общо текущи вземания от свързани лица	**182**	-
Общо вземания от свързани лица	**182**	-

ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Нетекущи задължения към свързани лица		
Задължения към предприятието майка на акционер със значително влияние		
Получени заеми	20 356	11 936
Лихви по получени заеми	2 293	1 571
	22 649	**13 507**
Общо нетекущи задължения към свързани лица	**22 649**	**13 507**
Текущи задължения към свързани лица		
Задължения към акционер със значително влияние		
Търговски задължения	17	9
	17	9
Задължения към предприятието майка на акционер със значително влияние		
Получени заеми	-	4 681
Лихви по получени заеми	-	348
	-	**5 029**
Задължения към ключов управленски персонал		
Заплати	5	-
	5	-
Общо текущи задължения към свързани лица	**22**	**5 038**
Общо задължения към свързани лица	**22 671**	**18 545**

Нетната балансова стойност на вземанията от и задълженията към свързани лица се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички вземания по продажби на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода, така както е описан в пояснение 2.6.6 към финансовия отчет. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

Нетекущите задължения по получени заеми и лихви са към дружеството майка на акционер със значително влияние. Заемите са предоставени в лева с фиксирана лихва от 2% и срок за погасяване 31.12.2035 г. Заемите не са обезпечени.

21. БЕЗНАЛИЧНИ СДЕЛКИ

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

22. УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ПАСИВИ

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков кредит Дружеството е предоставило обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като земи и сгради както следва:

- първа по ред ипотека на поземлен имот с площ 45 018 кв. м. ведно с изграден хотелски комплекс, находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена;
- първа по ред ипотека на поземлен имот с площ 2 500 кв. м., находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена;

За обезпечаване на банкови кредити Дружеството е учредило особени заложи по ЗОЗ както следва:

- първи по ред залог на търговското предприятие Боровете I АД;
- първи по ред залог по реда на ТЗ върху 100% от акциите на Боровете I АД.

- залог на движими вещи, представляващи оборудване на хотелски комплекс, частично финансирани със средствата по кредита.
- залог на всички настоящи и бъдещи вземания по всички сметки на Дружеството в национална и чуждестранна валута.

На 04.04.2019 г. Дружеството сключва договор за издаване на банкова гаранция в размер на 3 500 хил. лв. със срок на валидност до 02.12.2031 г. Банковата гаранция е обезпечена с първа по ред ипотека на поземлен имот, собственост на акционер със значително влияние.

Дружеството е сключило застрахователни полици на движимо и недвижимо имущество, прието от банката като обезпечение по кредита.

Балансовите стойности на предоставените като обезпечение активи на Дружеството по банков кредит е представено в пояснителна бележка 3.

Правни искове

От и срещу Дружеството няма значителни правни искове.

Данъчни задължения

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

23. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ФИНАНСОВИ ПАСИВИ

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**31 декември 2022 BGN '000**	**31 декември 2021 BGN '000**
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Пари и парични еквиваленти	1 451	4 326
Вземания от свързани лица	165	-
Търговски и други вземания	105	6
	1 721	**4 332**

Финансови пасиви	**31 декември 2022 BGN '000**	**31 декември 2021 BGN '000**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми (без сконто)	48 129	34 718
Задължения към свързани лица	22 666	18 545
Търговски и други задължения	747	527
	71 542	**53 790**

Вижте пояснение 2.6.6 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 24.

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни

ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено Дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови сделки и операции се осъществяват в български лева или в евро.

Ценови риск

През 2022 г. се наблюдаваше тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15.6% през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14.3% през декември 2022 г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари.

Цените на суровините на международните пазари продължават да се характеризират с висока колебливост, като според заложените в прогнозата допускания повечето от тях ще останат трайно над нивата си от 2021 г. през целия прогнозен хоризонт. Рисковете за реализиране на по-ниска икономическа активност произтичат главно от продължаващия военен конфликт в Украйна и повишената икономическа несигурност в глобален план, както и от възможността за по-бързо и по-голямо повишаване на лихвените проценти от водещите централни банки спрямо базисния сценарий, съчетано със засилване на степента на пренасяне върху лихвените проценти в страната. Рисковете, свързани с потенциален недостиг на природен газ в България и в основните ни търговски партньори, изглеждат ограничени за текущата зима, но е вероятно да нараснат отново през зимния период на 2023–2024 г.

Съгласно данни на БНБ, годишната инфлация се очаква да се забави до 4.2% в края на 2023 г. и до 3.3% в края на 2024 г. Очакваната низходяща динамика е резултат от дефлационната външна среда в съответствие с допусканията за понижения на цените в евро на петрола и храните на международните пазари. Въпреки съществото забавяне на инфлацията в края на 2023 г., средно за 2023 г. очакваме тя да остане висока (7.0%), тъй като в краткосрочен план натискът върху производствените цени, включително поради минали увеличения на цените на суровините, ограниченото предлагане и недостига на работна ръка, ще продължи да се отразява върху потребителските цени. Административно определяните цени също се очаква да имат сравнително висок положителен принос за общата инфлация в края на 2023 г., главно поради включените в прогнозата повишения на цените на ВиК услугите, на природния газ и увеличението на акциза на тютюневите изделия.

Вътрешни за страната фактори с проинфлационно влияние през целия според прогнозата на БНБ се очаква да бъдат прогнозираният растеж на разходите за труд на единица продукция и растежът на частното потребление. Основният фактор за по-големия растеж на частното потребление през 2023 г. е прогнозираното повишение на покупателната способност на домакинствата вследствие на възходяща ревизия за растежа на заплатите в частния и публичния сектор

през 2023 г., както и поради прогнозирано по-силно нарастване на нетните фискални трансфери към домакинствата. В съответствие с тях базисната инфлация се очаква да продължи да има значителен положителен принос за общата инфлация до края на прогнозния период, като през 2023 г. средногодишната базисна инфлация се очаква да се ускори спрямо 2022 г. и да остане висока и през 2024 г.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с търговски и други финансови вземания и депозиране на средства. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи в размер на 270 хил. лв. от категорията дългови инструменти по амортизирана стойност.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентът е банка с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Дружеството прилага опростения модел на МСФО 9 за признаване на очакваните кредитни загуби за целия срок на актива за всички търговски вземания, тъй като те нямат съществен финансов компонент.

При определянето на размера на очакваните кредитни загуби търговските вземания са оценени на колективна основа, тъй като притежават сходни характеристики на кредитния риск. Те са групирани според броя на изминалите дни, както е описано в пояснение 2.6.6.

Търговските вземания се отписват, когато няма разумно очакване за възстановяване на средства от тях. Неизвършването на плащания в рамките на 91 дни от датата на фактурата и невъзможност на Дружеството да договори алтернативно споразумение за плащане, наред с други, се считат за индикатори за липса на разумно очакване за възстановяване.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Въпреки, че се наблюдава концентрация на ликвидния риск, ръководството счита, че чрез подкрепата на компанията – майка негативните тенденции ще бъдат преодолени. В тази връзка то провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства. Текущо матуритетът на задълженията и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на Дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет. Стойностите, оповестени в този анализ, представляват дисконтирани парични потоци по договорите и най–ранната дата, на която вземането, респективно задължението, е изискуемо. Сумите съдържат главници и лихви.

31 декември 2022 г.	**До 1 месец BGN'000**	**До 1 година BGN'000**	**От 1 до 5 години BGN'000**	**Над 5 години BGN'000**	**Общо BGN'000**
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	**1 721**	**-**	**-**	**-**	**1 721**
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.:					
Задължения по получени заеми	-	1 329	27 624	41 825	**70 778**
Задължения към доставчици	764	-	-	-	**764**
Общо финансови пасиви	**764**	**1 329**	**27 624**	**41 825**	**71 542**

31 декември 2021 г.	**До 1 месец BGN'000**	**До 1 година BGN'000**	**От 1 до 5 години BGN'000**	**Над 5 години BGN'000**	**Общо BGN'000**
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	**4 332**	**-**	**-**	**-**	**4 332**
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.:					
Задължения по получени заеми	50	10 867	24 051	18 287	**53 255**
Задължения към доставчици	535	-	-	-	**535**
Общо финансови пасиви	**585**	**10 867**	**24 051**	**18 287**	**53 790**

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Привлечените средства на Дружеството под формата на дългосрочни и краткосрочни заеми съдържат компонент на променлив лихвен процент. Това обстоятелство частично поставя паричните потоци на Дружеството в зависимост от лихвен риск. Покриването на този риск се постига по два начина:

а) оптимизиране на източниците на кредитни ресурси за постигане на относително по-ниска цена на привлечените средства; и

б) комбинирана структура на самите лихвени проценти по кредитите, която съдържа два компонента – постоянен и променлив, съотношението между които, а и абсолютната им стойност, могат да се постигнат и поддържат в благоприятен размер за Дружеството. Постоянната компонента е с относително ниска абсолютна стойност и достатъчно голям относителен дял в общия лихвен процент. Това обстоятелство премахва вероятността от значителна промяна в лихвените равнища при евентуална актуализация на променливата компонента. Така се минимизира и вероятността от промяна в неблагоприятна посока на паричните потоци.

През последните години се наблюдава незначително изменение при лихвените индекси, поради което Ръководството счита, че лихвеният риск за Дружеството е незначителен.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Дружеството към лихвения риск:

31 декември 2022	**Лихвени**		**Нелихвени**	**Общо**
	Фиксиран лихвен %	**Променлив лихвен %**		
	BGN '000	**BGN '000**	**BGN '000**	**BGN '000**
Финансови активи	-	-	1 721	1 721
Финансови пасиви	(20 356)	(48 000)	(3 186)	(71 542)
	(20 356)	**(48 000)**	**(1 465)**	**(69 821)**

31 декември 2021	**Лихвени**		**Нелихвени**	**Общо**
	Фиксиран лихвен %	**Променлив лихвен %**		
	BGN '000	**BGN '000**	**BGN '000**	**BGN '000**
Финансови активи	-	-	4 332	4 332
Финансови пасиви	(18 536)	(34 718)	(536)	(53 790)
	(18 536)	**(34 718)**	**3 796**	**(49 458)**

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2021 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2022 г.	**Нетен финансов резултат**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**
Финансови пасиви	(216)	216

31 декември 2021 г.	**Нетен финансов резултат**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**
Финансови пасиви	(156)	156

Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на задлъжнялост.

Дружеството определя капитала по балансовата му стойност, представени в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Съотношение на задлъжнялост към 31 декември:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Собствен капитал	**5 731**	**7 917**
Общо задължения	73 215	54 136
-Пари и парични еквиваленти	(1 451)	(4 326)
Нетен дълг	**71 764**	**49 810**
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	**77 495**	**57 727**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/ общо капитал)	**93%**	**86%**

25. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

- На 23 май 2023 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което е взето решение за удължаване мандата на членовете на Съвета на директорите до 23 май 2026 г. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 15 юни 2023 г.