СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР ЕАД

Финансов отчет

За годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

С доклад на независимия одитор

и доклад на ръководството

Съдържание

Доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Бележки към финансовия отчет	5

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2022

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" ЕАД КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 г.

Информация, съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството

I. Развитие на дейността и състоянието на "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" ЕАД (СЕЦ) през 2022г.:

През 2022 година, едноличен собственик на капитала на София Еърпорт Център ЕАД („Дружеството") е Quartz Properties S.a.r.l („Кварц Пропъртис"), част от групата на Реветас. Придобиването е регистрирано в Търговския регистър на 11 януари 2016. Към 31 декември 2022 Съветът на директорите се състои от Филип Уелш, Боряна Стоянова и Ивета Добруджалиева. Дружеството се представлява от всеки двама от директорите съвместно.

Настоящият адрес на дружеството е: бул. „Г.М. Димитров" No. 58, ет. 3, ап. 13, гр. София 1172. Телефон за контакт: 0035924923800. Лице за контакт е Лилия Кръстева.

Дружеството запазва своя предмет на дейност: Основните дейности на Дружеството са отдаване под наем на офиси и логистични пространства, собственост на "София Еърпорт Център".

II Рискове, които влияят на дейността на Дружеството:

Рискът е икономическа категория, която присъства във всички видове активности. Той стои в основата на всеки инвестиционен проект и всяко инвестиционно решение. В най-общ план рисковите фактори се определят като възможност, при която в резултат на настъпването на едно или няколко събития прогнозите да не съвпаднат с действителните бъдещи резултати и емитентът да претърпи загуба или да пропусне ползи. Няма направление на финансовата активност, което да не се съобразява с очакванията за възвръщане на инвестираните капитали и което да не се характеризира със специфични рискови характеристики.

Несистематичните рискове са пряко относимите към дейността на дружеството рискове, които зависят предимно от мениджмънта. Те могат да се класифицират в две групи: отраслов риск и фирмен риск.

- Отрасловият риск е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла – суровини и материали, технологии, конкуренция, рентабилност.
- Фирменият риск е свързан с професионалните качества на мениджмънта. За минимизирането му се разчита на повишаване на ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Разновидности на този вид риск са: бизнес рискът, рискът, свързан с ликвидността, дебиторски и финансов риск и др.

Специфични рискове

Специфичните рискове се пораждат от конкретния характер на дейността на Дружеството и специфичната среда на отрасъла, към който емитентът принадлежи. Те включват: отраслов и фирмен риск.

1. Отраслов риск

Отрасловият риск е среден. Оценката на този вид риск е свързана изключително с естеството на дейност на Дружеството. Дейностите на „София Еърпорт Център" АД са свързани с покупки, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти и управление на проекти, свързани с недвижими имоти, проектиране, строителство на сгради с цел продажба или отдаване под наем. COVID кризата, започнала през 2020 не се отрази на цената на недвижимите имоти в района. Офис сградата е почти изцяло отдадена под наем, няма напуснали наематели. Относно логистичните площи тук пазарът продължава да е силен и някои ключови наематели разшириха дейността си. Обсъждат се проекти за бъдещо строителство на нови логистични сгради в незастроените парцели, собственост на София Еърпорт Център.

Рискове, свързани с ликвидността

Обикновено ликвидните рискове се свързват с възможността дадено дружество да не може да погаси в договорения размер или въобще финансов пасив, както и възможността дружеството да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената. Новото споразумение за заем с RBI бе подписано през м. февруари 2016, с което датата за издължаване бе отсрочена до 2026 г. През 2022 София Еърпорт Център не е изпитвало затруднение с ликвидността. Всички задължения към финансиращата банка и доставчици на стоки и услуги са погасени и платени в срок.

2. Валутен риск

От 1998 година България е с валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Преобладаващата част на трансакциите на Дружеството са в лева и Евро, вследствие на което Дружеството не е изложено на значителен валутен риск.

3. Украйна

Продължаващият военен конфликт в Украйна и свързаните с него санкции, насочени срещу Руската федерация не влияят директно на дейността на Дружеството и през 2023. Този въпрос може да изисква преразглеждане на определени допускания и оценки, което може да доведе до съществени корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви през следващата финансова година. На този етап не сме в състояние да оценим надеждно въздействието, тъй като събитията се развиват ежедневно.

III. Текущи резултати от дейността и анализ на ликвидността

1. Кредит и ликвидност

Кредитен риск

Кредитния риск е риск от финансови загуби за Дружеството, ако клиент или контрагент по финансов инструмент не спази договорните си задължения, и произтича основно от вземанията на Дружеството от клиентите.

Пренасяната стойност на финансовите активи представлява максималното кредитно изложение. Максималното излагане на кредитен риск към отчетната дата е:

В хиляди лв.	2022	2021
Търговски вземания	1,842	2,040
Парични средства и еквиваленти	4,436	2,903
	6,278	4,943

Структурата на остаряването на търговските вземания към края на отчетния период е следната:

В хиляди лв.	2022	2021
Непросрочени	1,761	1,889
В просрочие 0-30 дни	30	63
В просрочие 30-180 дни	-	31
В просрочие 180-360 дни	-	35
В просрочие над една година	51	22
	1,842	2,040

През 2022 няма начислена обезценка на вземания от клиенти (2021: 0 хил. лв.).

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми.

По-долу са представени договорните падежи на финансови задължения, включително очакваните плащания на лихви като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане:

31 декември 2022 г. *В хиляди лева*	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Задължения към банки	(64,591)	(70,895)	(1,655)	(1,642)	(6,445)	(61,153)	-
Задължения към свързани лица	(44,674)	(49,922)	(83)	(195)	(354)	(49,290)	-
Търговски задължения	(305)	(305)	(305)	-	-	-	-
Други задължения	(884)	(884)	-	(34)	(715)	(135)	-
	(110,454)	**(122,006)**	**(2,043)**	**(1,871)**	**(7,514)**	**(110,578)**	

31 декември 2021 г. *В хиляди лева*	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Задължения към банки	(65,907)	(74,242)	(1,680)	(1,667)	(6,545)	(64,350)	-
Задължения към свързани лица	(44,186)	(50,847)	-	(184)	(398)	(50,265)	-
Търговски задължения	(446)	(446)	(446)	-	-	-	-
Други задължения	(775)	(775)	-	(83)	(22)	(670)	-
	(111,314)	**(126,310)**	**(2,126)**	**(1,934)**	**(6,965)**	**(115,285)**	-

Коефициент на обща ликвидност

Този коефициент е изчислен като съотношение между краткотрайни активи и краткосрочни пасиви.

2022	2021
2.142	1.569

2. Капиталови ресурси

Структурата на пасива на баланса към 31.12.2022г. е както следва:

ПОКАЗАТЕЛИ	**2022** **хил. лв.**	**2021** **хил. лв.**
1. Собствен капитал	1,575	(1,363)
2. Дългосрочни задължения	110,023	109,949
3. Краткосрочни задължения	3,098	3,185
Общо собствен капитал и пасиви	114,696	111,771

Коефициент на бърза ликвидност

Този коефициент е изчислен като съотношение между краткотрайните активи минус материалните запаси и разходите за бъдещи периоди към краткосрочните пасиви

2022	2021
2.079	1.403

Към 31-ви декември 2022г., дружеството има задължения по следните заеми, използвани като оборотни средства:

- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от юни 2017 за цедиране на заем от RTS L.P. към Quartz Properties S.a.r.l. в размер на 18,385 хил. лева и годишна лихва 3%. Заемът е с падеж април 2026. Неизплатената лихва към 31 декември 2022 г. е в размер на 1,679 хил. лева.
- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 17 март 2016 г. за сумата от 17,769 хил. лева със срок на издължаване март 2027 г. и с лихва от 4% годишно. Непогасената главница към 31 декември 2022 г. е 16,937 хил. лева с неизплатена лихва в размер на 2,712 хил. лева
- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 01 ноември 2016 г. за сумата от 4,890 хил. лева. със срок на издължаване- януари 2027 г. Към 31 декември 2022 г. непогасената главница е в размер на 3,336 хил. лева и неизплатена лихва в размер на 133 хил. лева. Дължимата лихва е капитализирана към главницата към 31.12.2022
- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 09 март 2020 г. за сумата от 1,271 хил. лева. със срок на издължаване- март 2025 г. Към 31 декември 2022 г. непогасената главница е в размер на 1,358 хил. лева и неизплатена лихва за 2022г. в размер на 51 хил. лева. Начислената лихва е капитализирана към главницата към 31.12.2022, с което главницата става 1,409 хил. лв

Получен банков заем

На 01-ви февруари 2008 г. е пописан договор за заем с Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG („Райфайзен Централбанк Остерайх" АГ) – Австрия, за сума в размер на 58 809 390 евро. Заемът е използван за инвестиране в проекта „София Еърпорт Център". Усвояването на кредита е обвързано с етапите на строителството на отделните сгради. Падежът съгласно погасителния план на първоначалния заем е бил в края на 2014 година.

След продажбата на акциите на София Еърпорт Център на Quartz Properties, Дружеството сключва променен и преизчислен договор за заем с Raiffeisen Bank International AG който е ефективен от 2 март 2016.

Според Изменения и Преизчислен Договор: общата неизплатена главница към 18 декември 2015 е 52 млн. евро. Заемът е преструктуриран и включва частично изплащане чрез получен заем от собственика и изплащане на такса прекратяване според Договорът за такса прекратяване. Договорът за заем е сключен в евро като заемът ще бъде изплащан на вноски (от 0.625% от оригиналната главница) на всяко тримесечие. Лихвата по този заем е 3M EURIBOR, а срокът му е до 31 март 2026.

3. Резултати от дейността

През последните няколко години Дружеството е било на отрицателен финансов резултат, поради това, че през тези години Дружеството е инвестирало в строителството на проект „София Еърпорт Център", който се състои от офис сгради, складове и хотел в близост до Летището. Вече има сключени договори за наем за всички сгради и вече има наематели обитаващи както складовете, така и офисите.

Към 31 декември 2022г. от логистичната част (сгради B01, B02 и B03) отдадените под наем складови площи са 16,266 кв. м. (100%), отдадените под наем офисни площи са 9,232 кв. м. (82%) и от търговските – 234 кв.м. (100%). Към 31 декември 2022г. от офисната част (сграда A02) отдадените под наем площи са 15,410 кв. м. (92%).

Резултатите от дейността са както следва:

2022	2021
2,938 хил. лв.	(1,304) хил. лв

Разходите за дейността са съответно:

В хил. лв.	2022	2021
Разходи по инвестиционни дейности	7,441	4,714
Амортизации на инвестиционни имоти	3,310	3,406
Административни разходи, в т.ч.:	1,788	1,428
Разходи за материали	*13*	*6*
Разходи за външни услуги	*1,711*	*1,354*
Разходи за амортизации	*-*	*1*
Други разходи	*64*	*67*
Нетни финансови разходи	3,660	3,525
Всичко	**16,199**	**13,073**

Разходите свързани с изграждане на сградите по проекта се капитализират в стойността на сградите, а тези от тях които са текущи се отнасят към текущия резултат на Дружеството за периода.

В хил. лв.	2022	2021
Приходи от дейността		
Други приходи	31	1
Приходи от наем и свързани услуги	15,240	11,719
Всичко	**15,271**	**11,720**

През 2022г. е имало постоянни постъпления от наем, тъй като Дружеството има сключени договори за наем на складовете и офисите.

4. Инвестиции

4. 1. Цел на инвестициите

„София Еърпорт Център" е проект с търговско предназначение, предвиждащ изграждането на търговски площи на етапи в зависимост от развитието на пазара. Проектът включва бази за Логистика и Складове, Офис, Парк с езеро и обслужваща търговска сграда.

Целта на инвестицията е след завършването на проекта собствеността да се управлява като актив, носещ доходност с намерение тя да бъде продадена частично или изцяло, когато пазарните условия станат най-благоприятни за продажбата.

4.2. Инвестиционен план

Три висококачествени логистични сгради са вече изградени. Те обхващат приблизително 28,000 м^2 застроена площ от тях 16,000 складове и 12,000 офиси.

Офис сградата А02 със 17,312м^2 отдаваема площ (надземна) бе завършена през м. октомври 2012 г.

Планирани са две следващи фази на развитие:

Фаза II включва офис сграда с приблизителна отдаваема площ 18,000 м^2 и търговска сграда с площ приблизително 2,500 м^2. Фаза III включва четири офис сгради с приблизителна площ от 73,000 м^2.

4.3. Източници на финансиране

Има намерение около 35 % от финансирането на проекта ще бъдат осигурени от едноличния собственик на капитала на „София Ерпорт Център" ЕАД. Останалите 65% ще бъдат осигурени под формата на банков заем.

4.4. Икономическо влияние на проекта

При завършването на проекта ще бъде осигурена нова работна среда за над 10 000 човека. Поради насочеността на маркетинговата и лизингова политика към чуждестранни компании поне 30% от бъдещите наематели в „София Ерпорт Център" ще бъдат или нови компании за българския пазар или такива разширяващи дейността си. По тази начин ще бъдат разкрити приблизително 3 500 нови работни места.

Освен по отношение на работните места, икономическият „верижен ефект", резултат от разширяването на дейността на фирмите, се очаква да бъде значителен. Офис базата ще подпомогне международните фирми да изберат София и България като център за техните балкански и източно-европейски операции.

5. COVID-19:

Като се има предвид настоящата ситуация по отношение на Covid-19, мениджмънта на компанията внимателно следи ситуацията и търси начини да сведе до минимум въздействието върху бизнеса, но бъдещите ефекти не могат да бъдат напълно предвидени. Целият портфейл е покрит със застрахователна полица за прекъсване на бизнеса и са предприети всички действия, за да се гарантира, че евентуални загуби могат да бъдат претендирани съгласно условията на полицата. Застрахователите са уведомени за събитията своевременно и имотите се управляват съгласно всички противо епидемиологични мерки, като се вземат предвид новите обстоятелства.

След 1 април 2022г. паднаха всички ограничения в страната във връзка с COVID-19, като здравните власти ще следят за евентуално покачване на заболяваемостта по места и в резултат на това може да се въвеждат частични ограничения по райони в зависимост от степента на опасност.

Към датата на съставяне на настоящия документ, дружеството не отчита загуби от дейността. Събираемостта на вземанията е близо до 100%.

Не са установени проблеми, които могат да повлияят на финансовите отчети на дружеството за 2022 г.

6. Събития, настъпили след датата на съставяне на отчета

На 04.01.2023г. в Агенция по вписванията бе вписано увеличението на записания капитал на Дружеството, чиито размер става 14 275 492 лева. Увеличението се извършва след взето решение на едноличния собственик от 22.12.2022г. за трансфериране на заем в капитал, чрез издаване на нови обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев на акция на обща стойност 7 823 320 (седем милиона осемстотин двадесет и три хиляди триста и двадесет) лева.

Няма други съществени събития, настъпили след съставянето на отчета.

III. Допълнителни оповестявания

1. Важни научни изследвания и разработки

Не се осъществява изследователска и развойна дейност.

2. Предвиждано развитие на Дружеството

Започнаха проучвателни и строителни работи по изграждане на административни сгради върху земята, собственост на дружеството. Стойността на предвижданата инвестиция ще е в размер на 250 милиона Евро, от които по-голяма част ще са от привлечени средства. Целта на проекта е отдаване под наем на помещенията и сградите, а също така продажба.

3. Информация, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

Няма промени в структурата на дружеството през 2022г.

През 2022 г. Дружеството не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

Към 31 декември 2022 регистрираният капитал е в размер на 6,452,172 лева състоящ се от 6,452,172 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев. Към датата на настоящия годишен доклад, Дружеството не притежава акции на други дружества.

На 22.12.2022г. е взето решение от едноличния собственик на капитала за увеличение на записания капитал чрез апорт на дълг в размер на 7,823 хил. лева.

4. Случаи, приравнени на придобиване на собствени акции

Акциите на Дружеството не са придобивани и не се притежават от едно лице за сметка на Дружеството през 2022г.

Акциите на Дружеството не са придобивани и не се притежавани от друго дружество, в което Дружеството пряко или непряко притежава мнозинство от правото на глас или върху което може пряко или непряко да упражнява контрол.

С изключение на продължаващия залог на акции в полза на RBI, Дружеството не се е съгласявало негови акции или акции на други дружества, съгласно предходното изречение, да се предоставят като залог.

5. Информация, изисквана по реда на чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През 2022год. Надзорният съвет на директорите на компанията се състои от:

- **г-н Филип Уелш**
- **г-жа Ивета Добруджалиева**
- **г-жа Боряна Стоянова**

членовете на Съвета на директорите към датата на този финансов отчет не са получили възнаграждение от Дружеството по време на докладваните периоди.

Членовете на Съвета на директорите към 31 декември 2022 г. не притежават акции или облигации на компанията и нямат право да придобиват акции в компанията.

Членовете на Съвета на директорите не са мажоритарни акционери в други компании.

Членовете на Съвета на директорите притежават над 25 % от акциите в други дружества както следва:

Филип Уелш: „Прайм падс“ ООД (Prime Pads OOD) ЕИК 131409544; „Долна баня голф и спа дивелъпмънт“ ООД (Dolna Banya Golf and Spa Development OOD) ЕИК 175417133, „Бистрица Гардънс А37“ ЕООД (Bistrica Gardens A37 EOOD) ЕИК 201768752, „Касълбарнет“ ООД (Castlebarnet OOD) ЕИК 206495706, „Солар Лодж“ ООД (Solar Lodge OOD), ЕИК 207103097, „Солар Лодж 1“ ЕАД (Solar Lodge 1 EAD), ЕИК 207229256, „Трейшън Кепитъл“ ЕАД (Thracian Capital EAD), ЕИК 206367343, „Б52-Хаус 1“ ЕООД (B52-House 1 EOOD), ЕИК 206447526, „Б52-Хаус 2“ ЕООД (B52-House 2 EOOD), ЕИК 206447565

Боряна Стоянова: „Акрукс инвестмънтс“ АД (Acrux Investments AD) ЕИК 202402074

Членовете на Съвета на директорите са членове на управителните органи на други дружества, както следва:

Филип Уелш: „Амазон Дейта Сървисис България“ ЕООД (Amazon Data Services Bulgaria LLC) ЕИК 205177750, „Аурига“ ЕАД (Auriga EAD) ЕИК 175043365, „Бистрица Гардънс А37“ ЕООД (Bistritsa Gardens A37 EOOD) ЕИК 201768752, „Баундлес Пейрол България“ ЕООД (Boundless Payroll Bulgaria EOOD) ЕИК 206807337, „Комфорт Шус“ ЕООД – в ликвидация (Comfort Shoes EOOD – in liquidation), ЕИК 130345117, „Декрукс Инвестмънтс“ ЕООД (Decrux Investments EOOD) ЕИК 201555829, „К2 АЙ ТИ Консултинг” ЕООД - в ликвидация (K2 IT Consulting EOOD – in liquidation), ЕИК 201680932, „Модралог ЕООД – в ликвидация (Modralog EOOD – in liquidation), ЕИК 206304081, „ЕНВИДИА България" ЕООД (NVIDIA Bulgaria EOOD) ЕИК 206157462, „Рифинити България” ЕООД (Rifiniti Bulgaria” EOOD) ЕИК 203236919, „Солар Лодж“ ООД (Solar Lodge OOD), ЕИК 207103097, "Тагумани" ООД (Tagumani OOD) ЕИК 201488227, “Техо България” ЕООД – в ликвидация (Techo Bulgaria EOOD – in liquidation), ЕИК 205420985, „Венафай“ ЕООД (Venafi EOOD), ЕИК 207239649, „Вистра Корпорейт Сървисис“ ЕООД (Vistra Corporate Services EOOD) ЕИК 200304069, „Вистра Професънъл Сървисис“ ЕООД (Vistra Professional Services EOOD) ЕИК 200369412, „Вистра Шелф Компанийс“ ЕООД (Vistra Shelf Companies EOOD) ЕИК 200315012

Ивета Добруджалиева: „Аурига“ ЕАД (Auriga EAD) ЕИК 175043365,„Вистра Професънъл Сървисис“ ЕООД (Vistra Professional Services EOOD) ЕИК 200369412

Боряна Стоянова: „Акрукс инвестмънтс“ АД (Acrux Investments AD) ЕИК 202402074, „Аурига“ ЕАД (Auriga EAD) ЕИК 175043365

6. Наличие на клонове

През 2022 г. и 2021 г. Дружеството няма клонове.

7. Изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Изготвената програма, приложена към годишния финансов отчет – 2021 г. се спазваше и през 2022 г. Управителните органи при изпълнение на задълженията си са спазвали заложените параметри в програмата.

Не е налице несъответствие между дейността на управителните органи и изготвената програма.

Управителните органи не предвиждат да променят програмата за добро корпоративно управление.

8. Друга информация

Управителните органи на Дружеството смятат, че представената в този документ информация отразява обективно и изчерпателно дейността, състоянието и перспективите за развитие на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ на управителните органи на Дружеството не е известна друга информация от съществено значение, която да бъде предоставена на неговите акционери.

Директор: 

Филип Йейтс Уелш

Директор: 

Боряна Стоянова Стоянова

Дата: 31 май 2023г..

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2022

Deloitte Audit OOD
UIC 121145199
103, Al. Stambolijski Blvd.
1303 Sofia
Bulgaria

Tel: +359 (2) 802 3300
Fax: +359 (2) 802 3350
www.deloitte.bg

Делойт Одит ООД
ЕИК 121145199
бул. „Ал. Стамболийски" 103
София 1303
България

Тел: +359 (2) 802 3300
Факс: +359 (2) 802 3350

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на София Еърпорт Център ЕАД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на София Еърпорт Център ЕАД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Съветът на директорите на Дружеството („Ръководството") носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу Лимитид („ДТТЛ"), както и към глобалната мрежа от дружества – членове и свързаните с тях дружества (заедно наричани „организацията на Делойт). ДТТЛ (наричано също "Делойт Глобъл") и всяко дружество– член и неговите свързани дружества са юридически самостоятелни и независими лица, които не могат да поемат задължения или да се обвързват взаимно по отношение на трети страни. ДТТЛ и всяко дружество член на ДТТЛ и свързаните с него дружества са отговорни единствено и само за своите собствени действия и бездействия, но не и за тези на останалите. ДТТЛ не предоставя услуги на клиенти. Моля, посетете www.deloitte.com/about, за да научите повече.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност,

отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно "Указания относно нови разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

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

Deloitte Audit

Делойт Одит ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД

Силвия Пенева[Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

бул. Ал. Стамболийски 103
1303 София, България
31 май 2023

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

За годината, завършваща на 31 декември

В хиляди лева

	Бел.	2022	2021
Приходи	6	15,240	11,719
Оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти	7	(10,751)	(8,120)
Нетни приходи от наем и свързана дейност		**4,489**	**3,599**
Други доходи	8	31	1
Административни разходи	9	(1,788)	(1,428)
Нетни доходи от обръщане на обезценка	11	4,207	-
Обезценка на търговски вземания	22	29	-
Резултат от оперативна дейност		**6,968**	**2,172**
Финансови разходи		(3,660)	(3,525)
Нетни финансови разходи	10	**(3,660)**	**(3,525)**
(Загуба)/Печалба преди данъчно облагане		**3,308**	**(1,353)**
Разходи за данъци	13	(370)	49
(Загуба)/Печалба за периода		**2,938**	**(1,304)**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		**2,938**	**(1,304)**

Финансовият отчет на София Еърпорт Център ЕАД е одобрен на 31 май 2023 от:

Филип Уелш
Директор

Боряна Стоянова
Директор

Десислава Костова
Главен счетоводител

Силвия Пенева
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата 31.05. 2023

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева	Бел.	31 декември 2022	31 декември 2021
Активи			
Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане	11	107,479	106,130
Машини, съоръжения и оборудване	12	-	-
Търговски вземания	14	302	376
Други вземания	15	280	268
Общо нетекущи активи		**108,061**	**106,774**
Текущи активи			
Материални запаси		2	2
Търговски вземания	14	1,540	1,664
Други вземания	15	657	428
Парични средства и еквиваленти	16	4,436	2,903
Общо текущи активи		**6,635**	**4,997**
Общо активи		**114,696**	**111,771**
Собствен капитал			
Регистриран капитал	17	6,452	6,452
Резерви		9,144	9,144
Натрупана загуба		(14,021)	(16,959)
Общо собствен капитал		**1,575**	**(1,363)**
Пасиви			
Задължения към банки	21	62,931	64,247
Задължения към свързани лица	20	44,591	43,729
Отсрочени данъчни пасиви	13	1,651	1,281
Други задължения	19	850	692
Общо нетекущи пасиви		**110,023**	**109,949**
Задължения към банки	21	1,660	1,660
Задължения към свързани лица	20	83	457
Търговски задължения	18	305	446
Други задължения	19	1,050	622
Общо текущи пасиви		**3,098**	**3,185**
Общо пасиви		**113,121**	**113,134**
Общо собствен капитал и пасиви		**114,696**	**111,771**

Финансовият отчет на София Еърпорт Център ЕАД е одобрен на 31 май 2023 от:

Филип Уелш
Директор

Боряна Стоянова
Директор

Десислава Костова
Главен счетоводител

Силвия Пенева
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 31.05.2023

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева	Бел.	Регистриран капитал	Допълнителни резерви	Премиен резерв	Натрупана загуба	Общо
Баланс на 1 януари 2021		**6,452**	**285**	**8,859**	**(15,655)**	**(59)**
Загуба за годината		-	-	-	(1,304)	(1,304)
Общо всеобхватен доход за годината		**-**	**-**	**-**	**(1,304)**	**(1,304)**
Баланс на 31 декември 2021	17	**6,452**	**285**	**8,859**	**(16,959)**	**(1,363)**
Баланс на 1 януари 2022		**6,452**	**285**	**8,859**	**(16,959)**	**(1,363)**
Печалба за годината		-	-	-	2,938	2,938
Общо всеобхватен доход за годината		**-**	**-**	**-**	**2,938**	**2,938**
Баланс на 31 декември 2022	17	**6,452**	**285**	**8,859**	**(14,021)**	**1,575**

Финансовият отчет на София Еърпорт Център ЕАД е одобрен на 31 май 2023 от:

Филип Уелш
Директор

Боряна Стоянова
Директор

Десислава Костова
Главен счетоводител

.....
Силвия Пенева
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 31.05.2023

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.

Отчет за паричните потоци

За годината, завършваща на 31 декември

В хиляди лева	Бел.	2022	2021
Парични потоци от оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		17,548	13,813
Парични плащания на доставчици		(9,357)	(6,033)
ДДС и други платени данъци		(2,152)	(2,043)
Други постъпления/ плащания		61	(59)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**6,100**	**5,678**
Парични потоци за инвестиционна дейност			
Покупки във връзка с придобиване на инвестиционни имоти		(453)	(636)
Нетни парични потоци за инвестиционна дейност		**(453)**	**(636)**
Парични потоци от финансова дейност			
Изплатени заеми и кредити		(1,660)	(1,660)
Изплатени лихви		(2,432)	(1,761)
Банкови такси и комисионни		(21)	(19)
Нетни парични потоци за финансова дейност		**(4,113)**	**(3,440)**
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		**1,534**	**1,602**
Ефект от промените в курса на чуждестранна валута		(1)	(1)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		**2,903**	**1,302**
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	16	**4,436**	**2,903**

Финансовият отчет на София Еърпорт Център ЕАД е одобрен на 31 май 2023 от:

Филип Уелш	Боряна Стоянова	Десислава Костова
Директор	*Директор*	*Главен счетоводител*

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД

.....
Силвия Пенева
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 31.05.2023

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.

Бележки към финансовия отчет

	Стр.		Стр.
1.Статут и предмет на дейност	6	16.Парични средства и еквиваленти	25
2.База за изготвяне	6	17.Собствен капитал	26
3.Справедливи стойности	8	18.Търговски задължения	26
4.Значими счетоводни политики	9	19.Други задължения	26
5.Нови стандарти и разяснения	17	20.Задължения към свързани лица	27
6.Приходи	19	21.Задължения към банки	28
7.Оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти	20	22.Финансови инструменти	29
8.Други доходи	20	23.Оперативен лизинг	31
9.Административни разходи	22	24.Свързани лица	32
10.Нетни финансови разходи	20	25.Ковид-19	33
11.Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане	21	26.Събития след датата на отчета за финансовото състояние	33
12.Машини, съоръжения и оборудване	23		
13.Данъци	24		
14.Търговски вземания	25		
15.Други вземания	25		

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

"София Еърпорт Център" ЕАД (Дружеството) с ЕИК 131006529, е вписано в Търговския Регистър на Софийския градски съд по партиден № 73012, том 846, рег.I, стр.40, по фирмено дело № 10547/2002г с адрес на управление гр. София 1172, бул. Г.М. Димитров 58, ет.3, ап.13.

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване под наем на офисите и логистичните площи собственост на София Еърпорт Център, строителството на които е завършено. Към 31 декември 2022 едноличен собственик на Дружеството е Quartz Properties Sarl, дружество регистрирано в Люксембург с рег № B 201873. Дружеството е част от инвестиционния портфейл на Групата Revetas Holding Limited (Guernsey). Към дата на одобрение на този финансов отчет Съветът на Директорите се състои от Филип Уелш, Боряна Стоянова и Ивета Добруджалиева. Дружеството се представлява от всеки двама от директорите съвместно.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване за съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).
Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на Дружеството на 31 май 2023 г.

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност. Методите, използвани за оповестяване на справедливите стойности, са оповестени в детайли в бележка 3.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

(г) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие. През 2022 г. Дружеството е генерирало печалба в размер на 2,938 хил. лв. (2021: загуба в размер на 1,304 хил. лв.). Към 31 декември 2022 г. текущите активи надвишават текущите задължения с 3,537 хил. лв. (към 31 декември 2021 г. текущите активи надвишават текущите задължения с 1,812 хил. лв.). Краткосрочните активи към 31 декември 2022г. възлизат на 6,635 хил. лв. (към 31 декември 2021 г. текущите активи са в размер на 4,997 хил. лв.).
Към 31 декември 2022 г. нетните активи на Дружеството са с положителна стойност. Според изискванията на Търговския закон, ако нетните активи на Дружеството са по-ниски от регистрирания капитал, Дружеството може да бъде ликвидирано.

Бележки към финансовия отчет

2 База за изготвяне (продължение)

(д) Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

(i) Преценки

Информация за критични преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 2 (г) – Действащо предприятие;
- Бележка 11– Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане – оповестявания за обезценки; предположения, свързани със справедлива стойност;
- Бележка 13 – Данъци – признаване на отсрочени данъчни активи;
- Бележка 22 – оценяване на очаквани кредитни загуби за търговски вземания и активи по договори с клиенти: основни допускания при определяне на средно-претеглената стойност на загубите.

(ii) Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, се съдържа в бележките.

Бележки към финансовия отчет

3. Справедливи стойности

Някои от счетоводните политики на Дружеството изискват оповестяване на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Дружеството е установило контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности.

Ръководството регулярно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги, се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Бележки към финансовия отчет

3. Справедливи стойности (продължение)

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки.

- Бележка 11 – Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане;
- Бележка 22 – Финансови инструменти

4. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики, представени по-долу, са приложени последователно във всички периоди, представени в този финансов отчет.

(а) Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Не-парични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, не се преизчисляват.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

Финансови активи

(i) Признаване и първоначално оценяване

Търговски вземания първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато Дружеството става страна по договорните условия на инструмента.

Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба (ССПЗ), разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност).

(ii) Класификация и последващо оценяване

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност, справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) – дългова инвестиция; ССДВД – капиталова инвестиция; или по справедлива стойност през печалбата или загубата (ССПЗ).

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Дружеството промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по ССПЗ:

– държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и

– съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Бележки към финансовия отчет

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

Финансови активи (продължение)

Дълговата инвестиция се измерва по ССДВД ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по ССППЗ:

- тя се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и
- съгласно нейните договорни условия на определени дати възникват парични потоци, които са само плащания на главница и и лихва върху непогасената сума на главницата.

При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за продажба, Дружеството може еднократно да избере да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в друг всеобхватен доход. Този избор се прави на база инвестиция по инвестиция.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по ССДВД, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. Това включва всички деривативни финансови активи. При първоначалното признаване Дружеството може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

Оценка на бизнес модела

Дружеството прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание включва:

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Дружеството;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци; и
- честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от Дружеството.

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

Бележки към финансовия отчет

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

Финансови активи (продължение)

Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва (продължение)

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихви, Дружеството разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка Дружеството взима предвид:

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;
- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;
- характеристиките за предплащане и удължаване; и
- условия, които ограничават претенциите на Дружеството към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване) се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

Последващо измерване и печалби и загуби

Финансови активи, отчетени по ССПИЗ	Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденти, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.
Финансови активи по амортизирана стойност	Тези активи се оценяват в последствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва. Амортизираната стойност е се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутно-курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.
Дългови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Приходите от лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, печалбите и загубите от от валутно-курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД. При отписването печалбите и загубите натрупани в ДВД се рекласифицират към печалбата или загубата.
Капиталови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се измерват впоследствие по справедлива стойност. Дивидентите се признават като приход в печалбата или загубата, освен ако дивидентът не представлява ясно възстановяване на част от стойността на инвестицията. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД и не се рекласифицират към печалбата или загубата.

Бележки към финансовия отчет

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

Финансови пасиви

Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по ССПИЗ. Финансовият пасив се класифицира като такъв по ССПИЗ ако е класифициран като държан за продажба, като деривatив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по ССПИЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

Отписване

Финансови активи

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

Дружеството сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Дружеството също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

Компенсирано представяне

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Дружеството има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(в) Акционерен капитал

Обикновените акции се класифицират като основен капитал.

Бележки към финансовия отчет

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Първоначално признаване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

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

Последваща оценка

За целите на последваща оценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване, Дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16. След признаване като актив дадена позиция от имоти, машини и съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават нетно в други приходи/други разходи в печалби и загуби.

(ii) Рекласификация към инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се прехвърля по отчетна стойност и се рекласифицира като инвестиционен имот.

(iii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iv) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- машини и оборудване 3.3-10 години
- други активи 7 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

(д) Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане

(i) Признаване и оценка

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване. При последваща оценка инвестиционните имоти се оценят по цена на придобиване намалена с разходите за амортизация и обезценка.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода. Когато даден инвестиционен имот, който преди е бил класифициран като имоти, машини, съоръжения и оборудване, е продаден, всички свързани суми, признати в преоценъчен резерв, се прехвърлят в натрупани печалби и загуби от предходни периоди.

Бележки към финансовия отчет

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане (продължение)

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от инвестиционните имоти, се капитализират в съответния актив само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива, и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи, предназначени да обслужват активите на ежедневна база, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, които се отчитат отделно.

Очакваните срокове на полезен живот към текущия и предходния период са както следва:

- сгради 40 години
- машини и оборудване 3.3-10 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

(е) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансови инструменти и активи по договори

Дружеството признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за:

- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;

- активи по договори.

Загуба от обезценка на търговските вземания и активите по договор винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент. За други финансови активи, ОКЗ се оценява на база на ОКЗ за следващите 12 месеца, освен ако не е настъпило значително увеличаване на кредитния риск, при което загубите от обезценки се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Дружеството взима предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Дружеството и обоснована кредитна оценка и включваща прогнозна информация.

Дружеството приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 30 дни.

Бележки към финансовия отчет

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Обезценка (продължение)

Дружеството счита, че финансовият актив е в неизпълнение, когато:

- е малко вероятно кредитополучателят да изплати кредитните си задължения към Дружеството в пълен размер, без да изисква от Дружеството действия като реализиране на гаранция (ако има такава); или

- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 90 дни.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очаквания живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца).

Максималният период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималният договорен период, през който Дружеството е изложено на кредитен риск.

Измерване на ОКЗ

ОКЗ са вероятностно претеглени приблизителни оценки на кредитните загуби. Кредитните загуби се отчитат по настояща стойност на всички парични дефицити (тоест разликата между дължимите паричните потоци, които се дължат от едно дружество в съответствие с договора и паричните потоци, които Дружеството очаква да получи).

ОКЗ се дисконтират с ефективния лихвен процент на финансовия актив.

Финансови активи с кредитна обезценка

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност са с кредитна обезценка. Финансовият актив е с кредитна обезценка, когато едно или повече събития е възникнало, което има определено влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив. Доказателствата, че финансов актив е кредитно обезценен включват следните наблюдаеми данни:

- значителни финансови затруднения на кредитополучателя или емитента;

- нарушение на договор като неизпълнение или просрочие над 90 дни;

- преструктурирането на заем или аванс от Дружеството при условия, които Дружеството не би разгледала иначе

- вероятно е кредитополучателят да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация; или

- изчезването на активен пазар за ценна книга, поради финансови затруднения.

Представяне на загуба от обезценка за ОКЗ в отчета за финансовото състояние

Загуби от обезценка на финансови активи, измерени по амортизирана стойност, се приспадат от брутната балансова стойност на активите.

Бележки към финансовия отчет

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Обезценка (продължение)

Отписване

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Дружеството няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За индивидуални клиенти, Дружеството има политика на отписване на брутната балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти, Дружеството извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. Дружеството не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Дружеството за възстановяване на дължимите суми.

(i) Не-финансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството преглежда балансовите стойности на нефинансовите си активи (различни от биологични активи, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи), за да определи дали има индикации за обезценка. Ако има такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

(ж) Провизии

Провизиите се определят чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(з) Приходи

Приходи от такса поддръжка и комунални услуги;

В съответствие с МСФО 15 приходите се признават за времето, през което услугите се предоставят. Етапът на завършеност за определяне на размера на приходите, които трябва да бъдат признати, се измерва въз основа на анализ на извършената работа.

(и) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми. Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент..

(й) Данъци върху дохода

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

(ii) Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години. Текущият данък включва също данъчни ефекти от дивиденти.

Бележки към финансовия отчет

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Данъци върху дохода (продължение)

(iii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

(к) Лизинг

В началото на договора Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. Договорът представлява или съдържа лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. За да оцени дали по силата на договор се прехвърля правото на контрол над използването на даден актив Дружеството използва дефиницията за лизинг в МСФО 16.

Тази политика се прилага за договори, които са сключени на или след 1 януари 2019 г.

Дружеството като лизингодател

В началото или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Дружеството разпределя възнаграждението в договора към всеки лизингов компонент на базата на относителните единични цени.

Когато Дружеството е лизингодател то определя в началото на лизинга дали един лизинг е финансов или оперативен.

За да класифицира един лизинг Дружеството прави обща оценка дали лизингът прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Ако е така, то лизингът е финансов, ако не то той е оперативен. Като част от тази оценка Дружеството отчита определени индикатори, като това дали лизингът е за основната част от икономическия живот на актива.

Когато Дружеството е междинен лизингодател то отчита своя интерес в основния лизинг и подлизинга отделно. То оценява класификацията на подлизинга като взема под внимание актива с право на ползване, произтичащ от основния лизинг, но не взема под внимание основния актив. Ако основният лизинг е краткосрочен, за който Дружеството е приложило изключението описано по-горе, то тогава то класифицира подлизинга като оперативен лизинг.

Ако споразумението включва лизингов и нелизингов компонент, тогава Дружеството прилага МСФО 15, за да разпредели възнаграждението в договора.

Дружеството прилага изискванията за отписване и обезценка в МСФО 9 към нетната инвестиция в лизинга.

Освен това Дружеството регулярно преглежда приблизителните оценки на негарантираните остатъчни стойности, използвани при изчисление на брутната инвестиция в лизинга.

Дружеството признава лизинговите плащания, получени по оперативен лизинг като приход в „други приходи“ на линейна база за срока на лизинга.

Бележки към финансовия отчет

5. Нови стандарти и разяснения

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения** – Постъпления преди предвижданата употреба, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменение на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи** – Обременяващи договори – Разходи за изпълнение на договор, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации** – Референция към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменения на различни стандарти, дължащи се на „Подобрения на МСФО (цикъл 2018 -2020)"**, произтичащи от годишния проект за подобряване на МСФО (МСФО 1, МСФО 9, МСФО 16 и МСС 41), основно с цел премахване на несъответствията и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 28 юни 2021 (Измененията на МСФО 1, МСФО 9 и МСС 41 влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. Изменението на МСФО 16 е само с илюстративен характер и затова не е посочена дата на влизане в сила).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 17 Застрахователни договори**- включително изменения на МСФО 17, публикувани от СМСС, приети от ЕС на 19 ноември 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори** – Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 - Сравнителна информация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Оповестяване на счетоводната политика, прието от ЕС на 2 март 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки:** Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки, прието от ЕС на 2 март 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от еднократна сделка, прието от ЕС на 11 август 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС, не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Класификация за задълженията като текущи и нетекущи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);

5. Нови стандарти и разяснения (продължение)

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС (продължение)

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – Европейската комисия е взела решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** - Нетекущи задължения по ковенанти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024);
- **Изменение на МСФО 16 "Лизинг"** – Задължения по лизинг при продажба и обратен лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024);
- **МСФО 14 Отсрочени тарифни разлики** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) - Европейската комисия е решила да не стартира процеса на одобрение на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39 Финансови инструменти - Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

6. Приходи

А. Категории приходи

Дружеството генерира приходи от такса поддръжка и комунални услуги от наемателите.

В хиляди лева	2022	2021
Приходи от договори с клиенти		
Приходи от такса поддръжка	3,434	2,370
Комунални и други услуги	2,812	1,350
Приходи – коменсации ел. енергия РМС 739	640	63
Общо приходи по договори с клиенти	6,886	3,783
Други приходи		
Приходи от наем	8,354	7,936
Общо	15,240	11,719

Дружеството има сключени договори за наем за три логистични сгради и офис сграда, които се ползват от наемателите. Към 31 декември 2022 г. заетостта на помещенията е следната:

	Обща отдаваема площ	Наета площ	Свободна площ	Наем %
Офиси, A02	16,806	15,410	1,396	92%
Офиси, B сгради	11,223	9,232	1,991	82%
Склад, B сгради	16,266	16,266	-	100%
Склад A02	911	911	-	100%
Търговски площи A02	410	410	-	100%
Търговски площи, в сгради	234	234	-	100%
Ресторант	705	-	705	0%
TOTAL	**46,555**	**42,463**	**4,092**	**91%**

За да привлече допълнителни клиенти, Дружеството е предложило намаления за различни времеви периоди. В този финансов отчет приходите от наем са представени линейно, нетно от отстъпки, съгласно продължителността на всеки един договор за наем. Това намаление не се отнася за такса поддръжка, която е постоянна месечна сума, съгласно отдадените под наем площи.

Б. Салда по договори

Следващата таблица предоставя информация за вземанията, активите и пасивите по договори с клиенти.

В хиляди лева	*Бел.*	31 декември 2022	1 януари 2022
Вземания, които са включени в „търговски вземания“		1,842	2,040
Активи по договор		-	-
Пасиви по договор		-	-

Приходите от услуги са реализират на географски пазар България.

Бележки към финансовия отчет

7. Оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти

В хиляди лева	*Бел.*	2022	2021
Амортизация	*11*	3,310	3,406
Ремонтни дейности, поддръжка и почистване		934	974
Охрана		320	305
Застраховки		59	55
Услуги по управление и администрация		393	346
Данъци върху недвижими имоти и такси		739	733
Комисионни		259	258
Комунални услуги		4,380	1,997
Други		357	46
		10,751	8,120

8. Други доходи

В хиляди лева	2022	2021
Приходи от услуги към наемателите, извън договорите за наем, вкл. ремонти	291	138
Себестойност на извършените ремонти, поети от наемателите	(291)	(141)
Други доходи	31	4
	31	1

9. Административни разходи

В хиляди лева	*Бел.*	2022	2021
Услуги по управление и администрация		1,232	791
Разходи за материали		13	6
Амортизация на имоти, машини и съоръжения	*12*	-	1
Разходи за консултантски услуги		83	332
Разходи за реклама		123	78
Счетоводни услуги и одит		111	88
Правни услуги		104	53
Представителни мероприятия		7	4
Данъци върху недвижими имоти и такси		51	46
Други разходи, вкл. отписани вземания		64	29
		1,788	1,428

10. Нетни финансови разходи

В хиляди лева

	2022	2021
Разходи за лихви	(3,294)	(3,174)
Такса прекратяване (бел. 21)	(344)	(331)
Отрицателни курсови разлики	(1)	(1)
Други финансови разходи	(21)	(19)
Нетни финансови разходи	(3,660)	(3,525)

Бележки към финансовия отчет

11. Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане

В хиляди лева	Земя	В процес на изграждане	Сгради, машини, оборудване и други	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2021	22,101	4,432	128,825	155,358
Придобити активи	-	77	559	636
Отписани	-	-	(461)	(461)
Баланс към 31 декември 2021	**22,101**	**4,509**	**128,923**	**155,533**
Баланс към 1 януари 2022	22,101	4,509	128,923	155,533
Придобити активи	-	202	250	452
Отписани	-	-	(81)	(81)
Баланс към 31 декември 2022	**22,101**	**4,711**	**129,092**	**155,904**
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс на амортизацията и обезценката към 1 януари 2021	-	793	45,665	46,458
Амортизация за годината	-	-	3,406	3,406
Отписани	-	-	(461)	(461)
Баланс към 31 декември 2021	**-**	**793**	**48,610**	**49,403**
Баланс на амортизацията и обезценката към 1 януари 2022	-	793	48,610	49,403
Амортизация за годината	-	-	3,310	3,310
Отписани	-	-	(81)	(81)
Обезценка/ (Реинтегрирана обезценка)	-	-	(4,207)	(4,207)
Баланс към 31 декември 2022	**-**	**793**	**47,632**	**48,425**
Балансова стойност				
Към 31 декември 2021	**22,101**	**3,716**	**80,313**	**106,130**
Към 31 декември 2022	**22,101**	**3,918**	**81,460**	**107,479**

Бележки към финансовия отчет

11. Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане (продължение)

Инвестиционни имоти представляват земя с обща площ от 141 хил. кв. м. намираща се в район Искър, София в непосредствена близост до Летище София. Към 31 декември 2022 г. върху имота са изградени три логистични сгради (B1, B2 и B3) с обща разгърната застроена площ от 27,723 кв. м., ресторант с площ от 705 кв. м., а също и офис сграда (A2) с площ от 18,127 кв. м. Строителството на офис сграда, с идентификатор A03, е временно спряно и съответно през 2022 г. и 2021г. не са капитализирани разходи за лихви.

Справедливата стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане (с изключение на неурегулираните земи) се определят от Дружеството на базата на оценка направена от външен оценител, който има валидна професионална квалификация и скорошен опит в оценки на подобни имоти. Дружеството използва външен оценител за изготвянето на оценка на инвестиционните имоти всяка година близо до датата на отчета за финансовото състояние.

Към 31 декември 2022 Дружеството е направило оценка на инвестиционните имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане (с изключение на неурегулираните земи), на базата на която общата справедливата стойност към дата на оценката възлиза на 131,490 хил. лв. (2021: 123,956 хил. лв.). През 2022 има върната обезценка за сградите в размер на 4,207 хил. лв (2021: няма върната обезценка). В допълнение ръководството е направило оценка на неурегулираните земи, които не са включени в оценката на оценителя. Оценката на ръководството е направена на базата на сравними пазарни цени и е в размер на 2,908 хил. лв. Тя не е включена в посочените по-горе общи справедливи стойности.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане се категоризира като ниво 3 в йерархията на справедливите стойности на базата на ненаблюдаемите данни включени в приблизителната оценка на справедливата стойност.
При изчисляването на пазарната стойност на имотите, оценителят е приел приходния подход за сградите, а за неизползваните земи остатъчния метод. В изчисленията са заложени: изходна доходност от 8,00 % (2021: 8.75%) за офиси и 8,25 % за складове, дисконтов процент за офисите от 8,35 % (2021 – 8.35 %), за логистичните сгради – 8,35 % (2021: 8.75 %); месечни наеми за офисите 11,10-12,90 евро/ кв.м. (2021: 10.60-12.30 евро/ кв.м), за складовете 5.80-6,70 евро/кв.м. (2021: 5.00 евро/кв.м.), за складове и магазини 5,80-6,70 евро/ кв.м. (2021: 5.50-6.40 евро/кв.м.) и паркинги от 37-55/ паркомясто (2021: 30-50 евро/ паркомясто) в зависимост от спецификите на отдаваемата площ. За неизползваните земи се допуска прогнозна стойност на наема – 3-15 евро/ кв.м. (2021: 2.5-14 евро/ кв.м). Оценката включва детайлен анализ на базата на спецификите на имота (тип сграда, местоположение и т.н.).

Справедливата стойност би се увеличила/ (намалила) ако: очакваните приходи са по-високи (по-ниски); периодите на незаетост са по-кратки (по-дълги); или дисконтовия процент е по-нисък (по-висок).

Във връзка с финансирането на инвестиционните имоти, в полза на Raiffeisen Bank International AG е учредена ипотека върху целия урегулиран поземлен имот и сградите върху него.

Бележки към финансовия отчет

12. Машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева	Машини, оборудване и софтуер	Общо
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари 2021	1,094	1,094
Отписани активи	(193)	(193)
Баланс към 31 декември 2021	**901**	**901**
Баланс към 1 януари 2022	901	901
Отписани активи	-	-
Баланс към 31 декември 2022	**901**	**901**
Амортизация и загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари 2021	1,093	1,093
Амортизация за годината	1	1
Отписана амортизация	(193)	(193)
Баланс към 31 декември 2021	**901**	**901**
Баланс към 1 януари 2022	901	901
Амортизация за годината	-	-
Отписана амортизация	-	-
Баланс към 31 декември 2022	**901**	**901**
Балансова стойност		
Към 31 декември 2021	-	-
Към 31 декември 2022	-	-

Бележки към финансовия отчет

13. Данъци

В хиляди лева	2022	2022	2021	2021
(Загуба)/Печалба за периода		3,308		(1,353)
Общо разходи за данъци		(370)		49
(Загуба)/Печалба преди данъци		**2,938**		**(1,304)**
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10%	294	10%	(135)
Признаване на временни разлики	(16%)	(462)	4%	49
Приходи (Разходи) по режима на слабата капитализация, за които не е признат отсрочен данъчен актив	(5%)	(157)	14%	189
Други временни разлики	(2%)	(45)	(4%)	(54)
	(13%)	(370)	4%	49

Приложимата данъчна ставка е 10%, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане (2021: 10%).

Облагаемата временна разлика, свързана с отчетните стойности на инвестиционните имоти на Дружеството за данъчни и счетоводни цели към 31.12.2022г. е 1,651 хил. лв. (2021: 1,281 хил. лв).

Не е начислен отсрочен данъчен актив върху загуби за пренасяне, възлизащ на 446 хил. лв. (2021: 481 хил. лв.), поради липсата на сигурност, че Дружеството ще генерира достатъчно данъчни печалби, за да оползотвори натрупаните загуби. По същата причина не е признат отсрочен данъчен актив по отношение на слабата капитализация. Общият размер на регулираните лихви към 31 декември 2022 г. 5,765 хил. лв. (2021: 7,337 хил. лв).

Дружеството има следните данъчни загуби за пренасяне:

Краен срок за ползване	Данъчна загуба за пренасяне
2023	2,060
2027	2,399
Общо:	**4,459**

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

В хиляди лева	2022	2021
Инвестиционни имоти	(1,651)	(1,281)
Данъчни активи / (пасиви)	(1,651)	(1,281)
Нетиране на данъците	-	-
Нетни данъчни активи / (пасиви)	(1,651)	(1,281)

Бележки към финансовия отчет

14. Търговски вземания

В хиляди лева	2022	2021
Вземания от клиенти	1,350	1,203
Наемни намаления	492	837
	1,842	**2,040**

Във връзка с финансирането на изграждането на инвестиционните имоти, в полза на Raiffeisen Bank International AG е учреден залог върху вземанията на Дружеството.

Нетекущи	302	376
Текущи	1,540	1,664
	1,842	**2,040**

15. Други вземания

В хиляди лева	2022	2021
Платени аванси	438	150
Разходи за бъдещи периоди	472	525
Други вземания	27	21
	937	**696**

Нетекущи	280	268
Текущи	657	428
	937	**696**

16. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева	2022	2021
Пари в брой	1	1
Пари в разплащателни сметки	4,435	2,902
	4,436	**2,903**

Към 31.12.2022 няма заложени пари в разплащателни сметки във връзка с полученото финансиране от Raiffeisen Bank International AG.

Бележки към финансовия отчет

17. Собствен капитал

Регистриран капитал

Към 31 декември 2022 регистрираният капитал е в размер на 6,452,172 лева състоящ се от 6,452,172 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев.

	2022	2021
Quartz Properties S.a.r.l.	100%	100%
	100%	**100%**

Допълнителни резерви

Общите резерви се разпределят в съответствие с Търговския закон и Учредителния акт на Дружеството.

Премиен резерв

Премийният резерв е сформиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадените акции.

18. Търговски задължения

В хиляди лева	2022	2021
Задължения към доставчици	284	369
Други задължения и гаранции	21	77
	305	**446**

19. Други задължения

В хиляди лева	2022	2021
Нетекущи		
Получени депозити от клиенти и доставчици	850	692
	850	**692**
Текущи		
Получени аванси от клиенти	957	456
Други задължения	59	83
Получени депозити от клиенти и доставчици	34	83
	1,050	**622**
Общо други задължения	**1,900**	**1,314**

20. Задължения към свързани лица

В хиляди лева	2022	2021
Получени заеми	44,591	43,729
Задължения за предоставени услуги	83	457
	44,674	44,186
Нетекущи	44,591	43,729
Текущи	83	457
	44,674	44,186

Необезпечени кредити от свързани лица

Към 31 декември 2022 г. Дружеството има заеми съответно:

- От Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от юни 2017 за цедиране на заем от RTS L.P. към Quartz Properties S.a.r.l. в размер на 18,385 хил. лева и годишна лихва 3%. Заемът е с падеж април 2026. Неизплатената лихва към 31 декември 2022 г. е в размер на 1,679 хил. лева.
- От Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 17 март 2016 г. за сумата от 17,769 хил. лева със срок на издължаване март 2027 г. и с лихва от 4% годишно. Непогасената главница към 31 декември 2022 г. е 16,937 хил. лева с неизплатена лихва в размер на 2,712 хил. лева.
- От Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 01 ноември 2016 г. за сумата от 4,890 хил. лева. със срок на издължаване- януари 2027 г. Към 31 декември 2022 г. непогасената главница е в размер на 3,336 хил. лева и неизплатена лихва за 2022г. в размер на 133 хил. лев, която лихва е капитализирана към главницата към 31.12.2022г.
- От Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 09 март 2020 г. за сумата от 1,271 хил. лева. със срок на издължаване - март 2025 г. Към 31 декември 2022 г. непогасената главница е в размер на 1,358 хил. лева и неизплатена лихва за 2022г. в размер на 51 хил. лева. Начислената лихва е капитализирана към главницата към 31.12.2022, с което главницата става 1,409 хил. лв.

Обяснение на движението на задълженията, произтичащи от финансова дейност в отчета за паричните потоци

В хиляди лева	2022	2021
Заеми и привлечени средства на 01 януари	43,729	42,317
Получен заем	-	-
Изплатен заем	-	-
Разходи за лихви и такси	1,421	1,412
Платени лихви	(559)	-
Заеми и привлечени средства на 31 декември	44,591	43,729

Бележки към финансовия отчет

21. Задължения към банки

Това пояснение представя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно ангажименти по заеми и кредити. Повече информация за въздействието на лихвения процент и валутен риск върху Дружеството се съдържа в бележка 22 *Финансови инструменти.*

В хиляди лева	2022	2021
Нетекуща част от банкови заеми	62,931	64,247
Текуща част от банкови заеми	1,660	1,660
	64,591	65,907

Получени банкови заеми

На 01 февруари 2008 г. е подписан договор за заем с Raiffeisen Bank International AG – Австрия за сумата от 58,809 хил. евро (115,020 хил. лв.). Заемът е използван за инвестиции по проект „София Еърпорт Център". Заемът е бил договорен да бъде върнат по погасителен план до края на 2014 година.

Дружеството има и допълнителен заем в размер на 5,700 хил. евро, който се използва за завършването на офис сграда А.02.

Заемът е обезпечен със: залог върху предприятието като съвкупност включително върху урегулиран поземлен имот с обща площ 124,835 кв. м. и построените на него сгради.

След продажбата на акциите на София Еърпорт Център на Quartz Properties, Дружеството сключва променен и преизчислен договор за заем с Raiffeisen Bank International AG, който е ефективен от 2 март 2016 г.

Според Изменения и Преизчислен Договор: общата неизплатена главница към 18 декември 2015 е 52 млн. евро. Заемът е преструктуриран и включва частично изплащане чрез получен заем от собственика и изплащане на такса прекратяване според Договора за такса прекратяване. Договорът за заем е сключен в евро като заемът ще бъде изплащан на вноски (от 0.625% от оригиналната главница) на всяко тримесечие. Лихвата по този заем е EURIBOR плюс надбавка, а срокът му е до 31 март 2026 г. Заемът е обезпечен със залог на търговското предприятие, ипотека на инвестиционните имоти и имоти в процес на изграждане, залог на вземанията.

Заемополучателят се съгласява да изплати такса за преструктуриране на кредита като тази такса е в размер на 9.4 млн. евро и е платима в период от 4-10 години след влизане в сила на изменения и преизчислен договор. Върху тази такса няма да се дължи лихва и сумата няма да бъде обезпечена. Сумата е дисконтирана с 3.75% спрямо очакваните срокове за изплащане. RTS L.P. е съдлъжник по изплащането на таксата за прекратяване. През 2020г. е платена част от такса, сума в размер на 7,823 хил. лева (4,000 евро). Неизплатената част по тази такса към 31 декември 2022 г. е 4,804 хил. евро (9,396 хил. лева) (към 31.12.2021 – 4,628 хил евро, съответно 9,052 хил. лева).

Обяснение на движението на задълженията, произтичащи от финансова дейност в отчета за паричните потоци

В хиляди лева	2022	2021
Заеми и привлечени средства на 01 януари	**65,907**	**67,235**
Изплатен заем	(1,660)	(1,660)
Разходи за лихви и такси	2,217	2,092
Платени лихви	(1,873)	(1,760)
Заеми и привлечени средства на 31 декември	**64,591**	**65,907**

Бележки към финансовия отчет

22. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск.

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Политиката на Дружеството е да обезценява вземания, които са просрочени над 1 година на 100%.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Максималната кредитна експозиция към датата на отчета за финансовото състояние е:

В хиляди лева	Бел	2022	2021
Търговски вземания	14	1,842	2,040
Парични средства и еквиваленти	16	4,436	2,903
		6,278	4,943

Парични средства и еквиваленти представляват разплащателни сметки в Райфайзен Банк България ЕАД и Raiffeisen Bank International AG

Възрастовата структура на търговските вземанията към края на отчетния период е както следва:

В хиляди лева	2022	2021
Непросрочени	1,761	1,889
Просрочени 0-30 дни	30	63
Просрочени 30-180 дни	-	31
Просрочени 180-360 дни	-	35
Над една година	51	22
	1,842	2,040

През 2022 г. няма начислена обезценка на вземания от клиенти (2021: 0), но има признат приход от върната обезценка в размер на 29 хил. лева по отписани несъбираеми вземания.

Съгласно изискванията на МСФО 9 стойността на обезценката се представя на отделен ред в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Обезценката се начислява за клиенти, за които има индикация, че няма да могат да платят своите задължения, основно поради икономически причини.

Бележки към финансовия отчет

22. Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми.

По-долу са представени договорните падежи на финансови задължения, включително очакваните плащания на лихви като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане:

31 декември 2022г. *В хиляди лева*	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Задължения към банки	(64,591)	(70,895)	(1,655)	(1,642)	(6,445)	(61,153)	-
Задължения към свързани лица	(44,674)	(49,922)	(83)	(195)	(354)	(49,290)	-
Търговски задължения	(305)	(305)	(305)	-	-	-	-
Други задължения	(884)	(884)	-	(34)	(715)	(135)	-
	(110,454)	(122,006)	(2,043)	(1,871)	(7,514)	(110,578)	-

31 декември 2021 г. *В хиляди лева*	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Задължения към банки	(65,907)	(74,242)	(1,680)	(1,667)	(6,545)	(64,350)	-
Задължения към свързани лица	(44,186)	(50,847)	-	(184)	(398)	(50,265)	-
Търговски задължения	(446)	(446)	(446)	-	-	-	-
Други задължения	(775)	(775)	-	(83)	(22)	(670)	-
	(111,314)	(126,310)	(2,126)	(1,934)	(6,965)	(115,285)	-

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Преобладаващата част на трансакциите на Дружеството са в лева и евро, в следствие на което Дружеството не е изложено на значителен валутен риск.

Лихвен риск

В следващата таблица се включват номиналната стойност на финансовите инструменти според видовете лихвен процент:

В хиляди лева	2022	2021
Инструменти с плаваща доходност		
Финансови активи	4,436	2,903
Финансови пасиви	(64,591)	(65,907)
	(60,155)	(63,004)

Бележки към финансовия отчет

22. Финансови инструменти (продължение)

Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансовите инструменти с плаваща лихва

Промяна на лихвените нива с 0.5 процент към 31 декември би увеличила/ (намалила) печалбите и загубите за 2022 г. с 437 хил. лв. (за 2021 г.: 301 хил. лв.). При анализа е допуснато, че всички други променливи, особено валутните курсове са относително постоянни. Анализът е направен на същата база и за 2021 г.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Дружеството реализира приходи от наем от вече готовите три логистични сгради и от офис сградата.

Според изискванията на Търговския закон, ако нетните активи на Дружеството са отрицателни, то се счита за свръх-задължено и може да бъде ликвидирано. Освен това, според чл. 252 от Търговския закон, ако нетните активи на Дружеството са по-ниски от регистрирания капитал за период от повече от 1 година, Дружеството може да бъде прекратено. Към 31 декември 2022 г. Дружеството има положителни нетни активи (2021: отрицателни).

Ръководството на Дружеството е уверено, че ще продължи нормалната си дейност и в бъдеще чрез подобрена ефективност и достъп до финансиране от свързани лица при необходимост.

Счетоводни класификации и справедливи стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви не се различава съществено от стойностите, посочени в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г.

23. Оперативен лизинг

Към 31 декември 2022 г. от логистичната част (сгради B01, B02 и B03) отдадените под наем складови и търговски площи са 16,500 кв. м. или 100%, отдадените под наем офисни площи са 9,232 кв. м. или 82%. Към 31 декември 2022 г. от офисната част (сграда A02) отдадените под наем площи са 15,410 кв. м. или 92%.

Към 31.12.2022, само един наемател има опция за предварително прекратяване. Ръководството счита, че тази опция няма да бъдат използвана. В случай, че клиента не използва опцията за предварително прекратяване, бъдещите минимални лизингови вноски по договори за оперативен лизинг, подписани към 31 декември са следните:

В хиляди лева	2022	2021
По-малко от една година	6,737	8,356
От една до пет години	8,734	11,291
Повече от пет години	2,702	-
Общо:	**18,173**	**19,647**

В случай, че клиентите използват опцията за предварително прекратяване:

В хиляди лева	2022	2021
По-малко от една година	6,617	6,787
От една до пет години	8,375	6,019
Повече от пет години	2,702	-
Общо:	**17,694**	**12,806**

Бележки към финансовия отчет

24. Свързани лица

Идентифициране на свързаните лица

Свързано лица	Тип на свързаност
Quartz Properties S.a.r.l.	Собственик на 100% от акциите на Дружеството
RTS L.P.	Индиректен контрол чрез Quartz Properties S.a.r.l
Revetas GP II Limited	Индиректен контрол
Revetas Holding Limited	Индиректен контрол
Xylalena LLP , USA	Индиректен контрол
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД	Членове на Борда на директорите
Revetas Capiral Advisors LLP	Дружество под общ контрол
CERES Management Services sp. z o. o	Дружество под общ контрол
Серес Пропърти Сървисиз ЕООД	Дружество под общ контрол

Транзакции с членовете на Съвета на директорите

През 2022 г. и 2021 г. не са дължими и изплащани възнаграждения към членовете на Съвета на директорите. Тяхното възнаграждение се изплаща от Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД. Считано от 05 април 2016 година, съгласно договор за управление и развитие, собствеността на София Еърпорт Център ЕАД се управлява от Серес Пропърти Сървисиз ЕООД.

Транзакции с други свързани лица

Другите крайни салда на вземания и задължения от/към свързани лица в края на годината, както и транзакциите (без ДДС, където се прилага) с предприятията, са както следва:

Свързано лице	Описание	2022	2021	2022	2021
В хиляди лева		Транзакции		Задължения	
Quartz Properties S.a.r.l.	Получени заеми	-	-	40,200	39,801
Quartz Properties S.a.r.l.	Начислени лихви	1,421	1,413	4,391	3,928
Quartz Properties S.a.r.l.	*Платени лихви*	*(559)*	-	-	-
Quartz Properties S.a.r.l.	*Капитализирани лихви*	*(399)*	*(90)*	-	-
				44,591	***43,729***
RTS L.P.	Търговски задължения	(433)	-	-	433
Revetas Capital Advisors LLP	Получени услуги	493	335	-	7
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД	Получени услуги	20	20	3	2
Серес Пропърти Сървисиз ЕООД	Получени услуги	1,359	1,184	80	15
				83	***457***

Бележки към финансовия отчет

25. Ковид -19

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия от коронавирус (COVID-19), а от своя страна българското правителство обяви извънредно положение в Република България от 13 март 2020 г. за срок от един месец, което беше удължено с месец до 13 май 2020г. В отговор на потенциално сериозна заплаха, която COVID-19 представлява за общественото здраве, българското правителство, предприе мерки за ограничаване на разпространението на заразата.

След 1 април 2022г. паднаха всички ограничения в страната във връзка с COVID-19, като здравните власти ще следят за евентуално покачване на заболяваемостта по места.

Основната дейност на Дружеството е отдаване под наем на офиси и логистични площи.

Въз основа на публично достъпна информация към датата, на която този финансов отчет е одобрен за издаване, включително мерките, които вече са предприети от българското правителство, ръководството на Дружеството е анализирало възможните ефекти от пандемията и наложените ограничения и е разгледало различни сценарии по отношение на потенциалното развитие на огнището и очакваното му въздействие върху Дружеството и икономическата среда, в която работи.

Ръководството е взело предвид следните оперативни рискове, които могат да повлияят неблагоприятно на Дружеството:

- липса на персонал за продължителен период от време;

- рецесия в българската икономика, която би намалила значително покупателната способност на потребителите, което би довело до намаляване на продажбите на Дружеството през 2023 г. спрямо 2022 г.

Ръководството на Дружеството е направило анализ на тези рискове и смята, че към момента те нямат значително влияние върху дейността на Дружеството, а именно:

- По отношение на персонала - въведена е възможността за работа от вкъщи за всички служители, за които това е възможно; критериите за дезинфекция на работни места са увеличени.

- По отношение на доставките - понастоящем не се засягат доставките.

- По отношение на приходите от наеми - само наемателите на дребно бяха засегнати значително от извънредното положение, които са незначителна част от основните потоци от приходи. Другите наематели продължават дейността си.

26. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

На 04.01.2023г. в Агенция по вписванията бе вписано увеличението на записания капитал на Дружеството, чиито размер става 14 275 492 лева. Увеличението се извършва след взето решение на едноличния собственик от 22.12.2022г. за трансфериране на заем в капитал, чрез издаване на нови обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев на акция на обща стойност 7 823 320 (седем милиона осемстотин двадесет и три хиляди триста и двадесет) лева.

Няма други събития, настъпили след съставянето на отчета, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет.