МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД
СЪДЪРЖАНИЕ

Годишен доклад за дейността	1-3
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Отчет за финансовото състояние	5
Отчет за промените в собствения капитал	6
Отчет за паричните потоци	7
Пояснения към годишния финансов отчет	8-33

Годишен доклад за дейността

Ръководството представя своя доклад и финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Европейския съюз.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД е регистрирано през 2020 г., с основен предмет на дейност управление и сделки с недвижими имоти. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 206214671.

Дружеството отдава под наем три имота, предназначени за търговски обекти, находящи се в градовете Пловдив, Благоевград и Севлиево. Към 31.12.2022 г. – Дружеството няма учредени клонове.

Дружеството се представлява и ръководи от управителя Борис Борисов Захариев.

Едноличен собственик на капитала е Маркет Инвестмънт АД, ЕИК 202968841.

Дружеството няма акции, поради което чл. 39 ал. 6 от Закона за счетоводството е неприложим.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

През 2022 г., както и през 2021 г. Дружеството генерира приходи от отдаване на инвестиционните имоти под наем, по дългосрочни договори, в общ размер на 1,800 хил. лв. През периода са отчетени разходи за външни услуги в размер на 236 хил. лв. (2021 г. - 19 хил. лв.) и амортизация на инвестиционните имоти в размер на 701 хил. лв. (2021 г. - 701 хил. лв.). Дружеството реализира положителен нетен резултат за периода в размер на 61 хил. лв. През периода Дружеството изпълнява своите задължения по получените банкови заеми, които са основният пасив и намаляват от 16,617 хил. лв. до които намаляват на 15,525 хил. лв. През периода Дружеството не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност.

Основните показатели с които се характеризира дейността са:

Показатели	**2022 г. хил. лв.**	**2021 г. хил. лв.**
Печалба от основна дейност	863	1,080
Нетна печалба от дейността, преди данъци	68	231
Сума на активите	19,478	19,821
Нетни активи (собствен капитал)	235	174
Пасиви към общ капитал	98.8%	99%

Показатели за ликвидност

Пореден номер	**Показатели**	**2022 г. хил. лв.**	**2021 г. хил. лв.**
1.	Парични средства	13	15
2.	Краткотрайни активи	169	322
3.	Краткосрочни задължения	977	967
4.	Коефициент на обща ликвидност	0.173	0.333
5.	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.0133	0.0155

Управление на капиталовата структура

Основната цел на Дружеството в управлението на капитала за в бъдеще е да се гарантира, че то ще поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса и да увеличи максимално стойността за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да издаде нови дялове, намали капитала си и да го върне на собственика или да коригира плащането на дивиденти на собственика.

Управление на финансовия риск

Ръководството е запознато с финансовия риск, на който е изложено Дружеството. Рисковете, които ръководството счита за значителни, са описани по-долу във финансовия отчет, включително и потенциалното отражение върху дейността на Дружеството. Ръководството не счита, че са налице значителни рискове, които биха могли да повлияят негативно на бъдещите операции на Дружеството.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

За 2023 г дружеството е определило следните основни цели:

- Генериране на средства от инвестиционните имоти;
- Оптимизиране на капиталовата структура;
- Понижаване на кредитната задлъжнялост;

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на отчетния период, финансовото му представяне и паричните му потоци за годината.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики и са направени разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2022 г.

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

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

ВЛИЯНИЕ НА ПАНДЕМИЯТА COVID-19 И ВОЕННИЯТ КОНФЛИКТ МЕЖДУ РУСИЯ И УКРАЙНА

Дружеството не отчита директни ефекти от пандемията от Covid-19, а косвените ефекти от пандемията са пряко обвързани с ефектите върху Техномаркет България, който е основен клиент на Дружеството.

През февруари 2022 г. взаимоотношенията между Украйна и Руската федерация ескалират. В резултат на тази ескалация на 24 февруари 2022 г. Русия започва военни операции срещу Украйна. В края на февруари редица държави, вкл. САЩ, Швейцария и страни от ЕС, налагат санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия, а по-късно и срещу самата страна. Очакванията са в средносрочен и дългосрочен план те да имат значителен негативен ефект и върху световната икономика и различни сфери на обществения живот.

Икономическите последици от военния конфликт в Украйна не могат да бъдат напълно оценени, но вече индикират за сериозни ефекти върху цялостната глобална икономика. Цените на енергията и суровините се повишиха значително през 2022 г., утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от Covid-19. Очаква се ценовите сътресения да окажат влияние и в световен мащаб. Продължаването на военния конфликт засилва риска от икономическите щети.

Дружеството не е пряко засегнато от конфликта и последиците, породени от него. Влиянието върху дейността и резултатите от нея са пряко обвързани с ефектите, които са повлияват дейността на Техномаркет България, като основен клиент на Дружеството.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са възникнали значителни събития между края на отчетния период и датата на съставяне на годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет, освен че след края на отчетния период и до датата на оторизирането му за издаване Дружеството е придобило недвижими имоти с цена на придобиване около 10,500 хил. лв., като около от 70% от стойността на покупката е финансирана с нов дългосрочен инвестиционен банков кредит.

26 юни 2023 г.
гр. София

Борис Захариев
Управител на
МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД

РСМ БГ ООД
Адрес седалище и управление:
ул. Хан Омуртаг 8
1124 София, България
Адрес за кореспонденция:
ул. Проф. Фритьоф Нансен 9, ет.7
1142 София, България
T: +359 2 987 55 22
T: +359 2 987 55 33
E: office@rsmbg.bg
W: www.rsmbg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
"МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ" ЕООД
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **"МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ" ЕООД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г., 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.

RSM BG OOD is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

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

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.

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.

Отговорност 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 на 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 финансовия 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 изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института 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:

(а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

(б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с Глава седма от Закона за счетоводството;

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 173 РСМ БГ ООД

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Иво Чехларов
Регистриран одитор, отговорен за одита

04 август 2023 г.
гр. София, ул. Хан Омуртаг 8

Адрес за кореспонденция:
гр. София, ул. Проф. Фритьоф Нансен 9, ет.7, България

МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД,
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.
(всички стойности са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Пояснение	за годината завършваща на	
		31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	5	1,800	1,800
Разходи за външни услуги	6	(236)	(19)
Разходи за амортизация	9	(701)	(701)
Общо разходи за основна дейност		**(937)**	**(720)**
Печалба от оперативна дейност		**863**	**1,080**
Финансови разходи	7	(795)	(849)
Печалба преди облагане с данъци		**68**	**231**
Разход за данък върху дохода	8	(7)	(17)
Печалба за периода		**61**	**214**
Общо всеобхватен доход за периода		**61**	**214**

Годишният финансов отчет е одобрен от Управителя на 26.06.2023 г. и подписан от:

„МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ" ЕООД * гр. София

Борис Захариев
Управител

Ани Талева
Съставител

Съгласно одиторски доклад от дата 04.08.2023 г.:

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 173 РСМ БГ ООД

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Иво Чехларов
Регистриран одитор, отговорен за одита

Съпътстващите пояснения на страници от 8 до 33 са неделима част от този финансов отчет.

МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.
(всички стойности са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

АКТИВИ	Пояснение	към 31.12.2022 г.	към 31.12.2021 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	19,309	19,499
Общо нетекущи активи		**19,309**	**19,499**
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	15.2	-	6
Други вземания	9	156	301
Парични средства и парични еквиваленти	10	13	15
Общо текущи активи		**169**	**322**
ОБЩО АКТИВИ		**19,478**	**19,821**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	11	1	1
Натрупани печалби		234	173
Общо собствен капитал		**235**	**174**
Нетекущи пасиви			
Получени заеми от свързани лица	12,15.2	3,640	2,961
Получени банкови заеми	12	14,626	15,719
Общо нетекущи пасиви		**18,266**	**18,680**
Текущи пасиви			
Получени банкови заеми	12	899	898
Търговски и други задължения	13	42	24
Други данъчни задължения	14	29	28
Задължения за данък върху печалбата		7	17
Общо текущи пасиви		**977**	**967**
ОБЩО ПАСИВИ		**19,243**	**19,647**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**19,478**	**19,821**

Годишният финансов отчет е одобрен от Управителя на 26.06.2023 г. и подписан от:

Борис Захариев
Управител

Ани Талева
Съставител

Съгласно одиторски доклад от дата 04.08.2023 г.:

д–р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Иво Чехларов
Регистриран одитор, отговорен за одита

Съпътстващите пояснения на страници от 8 до 33 са неделима част от този финансов отчет

МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ,
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.
(всички стойности са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Основен капитал	Натрупани печалби/(загуби)	Общо собствен капитал
Баланс към 31 Декември 2020 г.	**1**	**(41)**	**(40)**
Печалба за годината		214	**214**
Общ всеобхватен доход	**-**	**214**	**214**
Баланс към 31 Декември 2021 г.	**1**	**173**	**174**
Баланс към 1 Януари 2022 г.	**1**	**173**	**174**
Печалба за годината	-	61	61
Общ всеобхватен доход	**-**	**61**	**61**
Баланс към 31 Декември 2022 г.	**1**	**234**	**235**

Годишният финансов отчет е одобрен от Управителя на 26.06.2023 г. и подписан от:

„МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ" ЕООД гр. София

Борис Захариев
Управител

Ани Талева
Съставител

Съгласно одиторски доклад от дата 04.08.2023 г.:

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 173 РСМ БГ ООД

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Иво Чехларов
Регистриран одитор, отговорен за одита

Съпътстващите пояснения на страници от 8 до 33 са неделима част от този финансов отчет

МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.
(всички стойности са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Пояснение	за годината завършваща на 31.12.2022 г.	31.12.2021 г
Парични потоци от оперативна дейност:			
Постъпления от клиенти		2160	2,154
Плащания към доставчици		(175)	(17)
Плащания за данъци, различни от данък върху печалбата		(288)	(392)
Възстановен ДДС		-	3,852
Плащания за данък върху печалбата		(17)	
Други постъпления		282	487
Други плащания		(100)	(14)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**1,862**	**6,070**
Парични потоци от инвестиционна дейност:			
Плащания за покупка на инвестиционни имоти	8	(590)	(23,925)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**(590)**	**(23,925)**
Парични потоци от финансова дейност:			
Получени заеми от свързани лица	12	527	2,637
Плащания по заеми от свързани лица	12	-	(487)
Получени заеми от несвързани лица	12	-	3,912
Плащания по заеми от несвързани лица	12	-	(3,912)
Получени банкови заеми	12	-	17,604
Плащания по банкови заеми	12	(1,801)	(1,886)
Нетни парични потоци от финансова дейност		**(1,274)**	**17,868**
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		**(2)**	**13**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		15	2
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	**11**	**13**	**15**

Годишният финансов отчет е одобрен от Управителя на 26.06.2023 г. и подписан от:

Борис Захариев
Управител

Ани Талева
Съставител

Съгласно одиторски доклад от дата 04.08.2023 г.:

д -р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Иво Чехларов
Регистриран одитор,
отговорен за одита

Съпътстващите пояснения на страници от 8 до 33 са неделима част от този финансов отчет

1. Корпоративна информация

Настоящият годишен финансов отчет на МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ ЕООД, за годината приключваща на 31 декември 2022, е приет и одобрен от Управителя на 26.06.2023 г.

„МАРКЕТ ИНВЕСТМЪНТ РИ" ЕООД („Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, основано и регистрирано на 2 септември 2020 г. в България, вписано под ЕИК: 206214671 в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

Седалището му е в България. Адресът на управление на Дружеството според регистрацията е София 1582, бул. Проф. Цветан Лазаров № 152.

Основната дейност на Дружеството е инвестиции в и управление на недвижими имоти.

Регистрираният основен капитал на Дружеството се състои от 100 броя дялове, всеки с номинал 10 лева.

Към 31 декември 2022 г. едноличен собственик е Маркет Инвестмънт АД, ЕИК: 202968841.

Към 31 декември 2022 г. и към 31 декември 2021 г. Дружеството няма нает персонал.

2. Структура на управление

Дружеството се управлява и представлява от управителя Борис Борисов Захариев.

3. База за изготвяне на финансовия отчет

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

Годишният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.), включително сравнителната информация, освен ако не е посочено друго.

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

3.1. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от намаляващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19 и продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3.2. Ефект от промяна в счетоводни политики и корекция в предходни периоди

През периода няма промени в счетоводните политики или приблизителни оценки, които да оказват ефект във финансовите отчети в предходни периоди.

4. Счетоводна политика

В следващите страници е представена счетоводната политика, приложена при изготвяне на финансовия отчет на Дружеството. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания

а) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2022 г.:

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

- МСФО 3 Бизнес комбинации – извършена е актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, без да се променят по същество отчетните изисквания.
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация". Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор" включват „разходите, които са пряко свързани с договора". Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

Годишни подобрения 2018-2021 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

- МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%" в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени

между предприятието-кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.

- МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.
- МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

Ръководството оценява, че горните изменения не оказват съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

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

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

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена в следващите страници.

МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС

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

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

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

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

Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., прието от ЕС

Предприятието трябва да прилага измененията в стандарта за транзакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така Дружеството

следва да признава в началото на най-скорошния представен сравнителен период отсрочени данъци за всички временни разлики, свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и да признава кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.

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

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

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

Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. все още не са приети от ЕС

Измененията на МСФО 16 изискват от Дружеството продавач-наемател да оценява впоследствие лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което то запазва. Новите изисквания не възпрепятстват продавача-наемател да признае в печалбата или загубата печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., не е приет от ЕС

4.2. Значими счетоводни политики, предположения, приблизителни преценки и допускания

Изготвянето на финансовите отчети на Дружеството изисква ръководството да прави предположения, приблизителни преценки и допускания, които оказват влияние върху оповестените в отчета приходи, разходи, активи и пасиви и оповестяването на условни задължения към датата на изготвяне на финансовия отчет. Несигурният характер на тези предположения и допускания може да доведе до резултати, които изискват съществени корекции на балансовите стойности на активите и пасивите през следващите отчетни периоди.

В условията на последващите ефекти от световната пандемия от Covid-19 и военния конфликт между Русия и Украйна, се появиха и задълбочиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Ефектите от военния конфликт увеличиха допълнително вече повишената, в резултат на пандемията, чувствителност на оценките в резултат на промените в активността на пазарите и несигурността при прогнозиране

на очаквани показатели и параметри, използвани при определянето на справедливата стойност, както и значим инфлационен ръст.

Ръководството основава своите преценки, оценки и предположения на историческия опит и на други различни фактори, включително очакванията за бъдещи събития, за които ръководството смята, че са разумни при дадените обстоятелства, включително по отношение на въздействието и потенциалното бъдещо въздействие на пандемията. Получените счетоводни преценки и оценки рядко ще се равняват на свързаните с тях действителни резултати. Възможно е допусканията заложени в моделите за оценка да се разминават с реалните параметри при реализиране на икономическите изгоди от съответните активи, а и дори и да се реализират според заложените прогнози други събития и обстоятелства е възможно да променят съществено очакванията и направените оценки.

Основните допускания отнасящи се до бъдещи периоди и други основни източници за изготвяне на приблизителни оценки с несигурен характер към датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите през следващите отчетни периоди, са описани по-долу.

4.2.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Когато даден актив или пасив, финансов или нефинансов, се оценява по справедлива стойност за целите на признаването или оповестяването, справедливата стойност се основава на цената, която би била получена за продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив при сделка между участници на пазара към датата на измерване; и приема, че сделката ще се осъществи или: на основния пазар; или при липса на основен пазар, на най-изгодния пазар.

Справедливата стойност се измерва, като се използват предположенията, които участниците на пазара биха използвали при определяне на цената на актива или пасива, като приемат, че действат в техния икономически интерес. За нефинансовите активи оценката на справедливата стойност се основава на най-високото и най-доброто й използване. Използват се техники за оценяване, които са подходящи в конкретните обстоятелства и за които са налице достатъчно данни за измерване на справедливата стойност, като максимизират използването на съответните наблюдавани входни данни и свеждат до минимум използването на ненаблюдаеми входни данни.

Активите и пасивите, измерени по справедлива стойност, се класифицират на три нива, като се използва йерархия на справедливата стойност, която отразява значимостта на вложените данни, използвани при извършването на измерванията. Класификациите се преразглеждат на всяка отчетна дата и трансферите между нивата се определят въз основа на преоценка на най-ниското ниво на вложените данни, което е от значение за измерването на справедливата стойност.

За периодични и неповтарящи се измервания на справедлива стойност могат да се използват външни оценители, когато вътрешната експертиза или не е налице, или когато оценката се счита за значителна. Външните оценители се избират въз основа на познанията на пазара и репутацията. Когато има значителна промяна в справедливата стойност на актив или пасив от един период спрямо друг, се извършва анализ, който включва проверка на основните входящи

данни, приложени при последната оценка и сравнение, когато е приложимо, с външни източници на данни.

4.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в градовете Благоевград, Пловдив и Севлиево.

Инвестиционни имоти, са имоти, държани по – скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността на имуществото на предприятието, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство и доставка на стоки и услуги или за административни цели.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години. Отделни разграничими активи, които са част от инвестиционните имоти имат по-кратък полезен живот от този на самите сгради (10 години). Земята не се амортизира.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовия отчет се представят в български левове - валутата на отчитане и представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на отчетния период. Всички разлики, с изключение на разлики свързани със заеми в чуждестранна валута, които представляват хеджиращ инструмент за нетните чуждестранни инвестиции, се признават в отчета за доходите. Данъчните разходи и приходи, свързани с курсовите разлики по посочените по-горе привлечени средства в чуждестранна валута, също се признават в собствения капитал. За немонетарни активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута, които се отразяват по историческа цена, се прилага обменния курс към датата на осъществяване на сделката. За немонетарни активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута, които се отразяват по справедлива стойност, се прилага обменния курс към датата на която е определена справедливата стойност.

Дружеството прилага заключителните обменни курсове на БНБ към края на всеки отчетени период при изготвяне на финансовите си отчет.

В сила от 1 януари 1999 г. българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 български лева за 1 евро. Този фиксиран обменен курс се прилага при превръщане във валутата на представяне на Дружеството, за което функционална валута е Българският лев.

4.5. Обезценка на нефинансови активи и инвестиционни имоти

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта генериращ парични потоци и стойността в употреба и се определя за отделен актив, освен в случаите, когато от използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи на Дружеството. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

Загубите от обезценка се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в раздела разходи, съобразно функцията на обезценения актив.

За нефинансовите активи, към всяка отчетна дата се оценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или да е намаляла. Ако са налице такива индикации, Дружеството определя възстановимата стойност. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определянето на възстановимата стойност на актива, от признаването на последната загуба от обезценка. В този случай балансовата стойност на актива се увеличава до възстановимата му стойност. Тази увеличена стойност не може да превишава балансовата стойност, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признава загуба от обезценка на съответния актив. Възстановяването на загуби от обезценка се признават в отчета за доходите.

Когато възстановимата стойност на единици, генериращи парични потоци, е по-малка от балансовата им стойност, се признава загуба от обезценка. Загубите от обезценка, свързани с положителната репутация не може да бъде възстановена в следващ бъдещ период.

4.6. Разходи по заеми

Разходите по заеми, директно свързани с придобиването, изграждането или производството на отговарящи на условията активи, представляващи активи, които задължително отнемат значителен период от време, за да бъдат готови за предвидената им употреба или продажба, се добавят към цената на тези активи, до момента, в който активите са готови за предвидената им употреба или продажба. Разходите по заеми се признават за разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който са направени.

Инвестиционен доход, получен от временното инвестиране в специфични заеми до изразходването на разходите по отговарящи на условията активи, се приспада от разходите по заеми, подлежащи за капитализиране.

Всички други разходи по заеми се признават в печалбата или загубата в периода, през който са извършени

4.7. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.7.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.7.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.7.3. Последващо оценяване на финансовите активи

4.7.3.1. Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- 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.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

4.7.3.2. Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.7.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби", който замества „модела на понесените загуби", представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност / по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3" обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг"). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

4.7.4.1. Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен

план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

4.7.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

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

4.7.6. Деривативни финансови инструменти и отчитане на хеджирането

Дружеството не използва деривативни финансови инструменти в дейността си.

4.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой и парични средства по банкови сметки, други краткосрочни високоликвидни инвестиции с оригинален падеж от три месеца или по-малко, както и банкови овърдрафти. Банковите овърдрафти са оповестени в заемите в текущите пасиви на отчета за финансовото състояние. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти се включват по същия начин, по който са представени по-горе.

4.9. Собствен капитал

Основният капитал представлява номиналната стойност на дяловете, издадени и платени от собственика.

Натрупаната печалба/(загуба) включва текущия финансов резултат и непокрита загуба от предходни периоди.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.10. Отчитане на лизинговите договори

4.10.1. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Приходите от наем се признават съгласно МСФО 16 на линейна база, тъй като този модел дава най ясна представа за използването на изгодите от актива.

4.11. Признаване на приходите по договори с клиенти

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаването под наем на инвестиционните имоти.

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

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

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

Приходи от наеми

Приходите от наеми, произтичащи от договори за оперативен лизинг се отчитат по линейния метод за периода на лизинговото споразумение, съгласно МСФО 16 Лизинг. Цената на месечния наем е фиксирана и плащането е в началото на текущия или края на преходния месец.

4.11.1. Приходи, които се признават към определен момент

Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти".

При обезценка на вземане, Дружеството намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалния ефективен лихвен процент присъщ на инструмента и впоследствие отчита сконтото като приходи от лихви. Приходи от лихви по обезценени заеми и вземания се признават чрез използване на първоначалния ефективен лихвен процент.

4.12. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

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

Последващо Дружеството оценява актив по договор в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти".

4.13. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия неконсолидиран финансов отчет Дружеството представя като свързани лица следните физически лица и фирми: собствениците, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица. Сделките със свързани лица са при пазарни условия.

4.14. Данъци

4.14.1. Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към датата на отчета за финансовото състояние.

4.14.2. Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на отчета за финансовото състояние, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен:

- до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на положителна репутация или на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участие в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен:

- ако отсроченият данъчен актив свързан с намаляеми временни разлики, възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участие в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на отчета за финансовото състояние и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде използван.

Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към датата на отчета за финансовото състояние. Отсрочените данъци се признават директно в собствения капитал (а не в печалбата или загубата), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал, а не в отчета за всеобхватния доход.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

4.14.3. Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

4.15. Отчет за паричните потоци

Отчетът за паричните потоци е изготвен по прекия (директен) метод. Паричните средства и парични еквиваленти оповестени в отчета за паричните потоци включват пари и парични средства. Паричните потоци деноминирани в чуждестранна валута са представени по усреднен валутен курс. Валутно-курсовите разлики, които оказват влияние на паричните елементи, са представени отделно в отчета за паричните потоци. Разходите за лихви и данъци са включени в нетните парични потоци от основна дейност. Платените дивиденти са включени в нетните парични потоци от финансова дейност. Инвестиционна и финансова дейности, които не включват използването на парични средства или парични еквиваленти, не са включени в отчета за паричните потоци.

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

4.16.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Когато даден актив или пасив, финансов или нефинансов, се оценява по справедлива стойност за целите на признаването или оповестяването, справедливата стойност се основава на цената, която би била получена за продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив при сделка между участници на пазара към датата на измерване; и приема, че сделката ще се осъществи или: на основния пазар; или при липса на основен пазар, на най-изгодния пазар.

Справедливата стойност се измерва, като се използват предположенията, които участниците на пазара биха използвали при определяне на цената на актива или пасива, като приемат, че действат в техния икономически интерес. За нефинансовите активи оценката на справедливата стойност се основава на най-високото и най-доброто й използване. Използват се техники за оценяване, които са подходящи в конкретните обстоятелства и за които са налице достатъчно данни за измерване на справедливата стойност, като максимизират използването на съответните наблюдавани входни данни и свеждат до минимум използването на ненаблюдаеми входни данни.

Активите и пасивите, измерени по справедлива стойност, се класифицират на три нива, като се използва йерархия на справедливата стойност, която отразява значимостта на вложените данни, използвани при извършването на измерванията. Класификациите се преразглеждат на всяка отчетна дата и трансферите между нивата се определят въз основа на преоценка на най-ниското ниво на вложените данни, което е от значение за измерването на справедливата стойност.

За периодични и неповтарящи се измервания на справедлива стойност могат да се използват външни оценители, когато вътрешната експертиза или не е налице, или когато оценката се счита за значителна. Външните оценители се избират въз основа на познанията на пазара и репутацията. Когато има значителна промяна в справедливата стойност на актив или пасив от един период спрямо друг, се извършва анализ, който включва проверка на основните входящи данни, приложени при последната оценка и сравнение, когато е приложимо, с външни източници на данни.

5. Приходи от инвестиционни имоти

	за годината завършваща на	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Приходи от наем	1,800	1,800
Общо приходи	**1,800**	**1,800**

6. Разходи за външни услуги

	за годината завършваща на	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Разходи за данъци такси по ЗМДТ	214	9
Разходи за застраховане	14	8
Други външни услуги	8	2
Общо разходи за външни услуги	**236**	**19**

7. Финансови разходи

	за годината завършваща на	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Лихви по банкови заеми	593	599
Такси и комисиони по банкови заеми	134	176
Лихви по получени заеми от свързани лица	65	58
Други финансови разходи – банкови такси и други	3	16
Общо финансови разходи	**795**	**849**

8. Разходи за данък върху дохода

Основните компоненти на разхода за данъци върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2022 г. и 2021 г. са:

	за годината завършваща на	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Текущ разход от данъци	(7)	(23)
Възникване и обратно проявление на отсрочени данъци, нетно	-	6
Разходи за данък върху дохода	**(7)**	**(17)**

Дружеството извършва дейността си в България. Приложимата данъчна ставка при определяне на текущите данъчни задължения за 2022 г. и 2021 г. е в размер на 10%.

Равнението на разхода за данък върху доходите и размера на счетоводната печалба, умножена по данъчната ставка за финансовите години, приключващи на 31 декември 2022 г. и 2021 г. е представено по-долу:

	за годината, завършваща на	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Счетоводна печалба преди данъчно облагане	68	231
Увеличения/(намаления) от преобразуване на финансовия резултат за данъчни цели, нетно	-	-
Данъчна печалба	68	231
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Очакван текущ разход за данък, по приложима данъчна ставка	(7)	(23)
Приспадане на данъчна загуба за пренасяне, непризната като отсрочен данъчен актив, при приложимата данъчна ставка	-	6
Разход за данък върху дохода	**(7)**	**(17)**
Ефективна данъчна ставка, %	**10%**	**7%**

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

9. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	В процес на придобиване	Общо
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2021 г.	2,638	17,145	-	**19,783**
Придобивания	68	349	-	**417**
Салдо към 31 декември 2021 г.	2,706	17,494	-	**20,200**
Придобивания	-	-	511	**511**
Салдо към 31 декември 2022 г.	**2,706**	**17,494**	**511**	**20,711**
Натрупана амортизация				
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	-	-	-
Амортизация за периода	-	(701)	-	(701)
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(701)	-	(701)
Амортизация за периода	-	(701)	-	(701)
Салдо към 31 декември 2022 г.	**-**	**(1,402)**	**-**	**(1,402)**
Балансова стойност				
Към 31 декември 2021 г.	**2,706**	**16,793**	**-**	**19,499**
Към 31 декември 2022 г.	**2,706**	**16,092**	**511**	**19,309**

В края на 2020 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти, земи и сгради, находящи се в градовете Благоевград, Пловдив и Севлиево.

Дружеството е избрало последващо да оценява инвестиционните имоти по модела на цената на придобиване.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е в процес на придобиване на подобрения към инвестиционните имоти, които не са въведени в експлоатация към края на периода. Към 31 декември 2021 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване, изграждане или разработване на инвестиционни имоти или за ремонт, поддръжка или подобрения.

В края на 2022 г., както и в края на 2021 г., е възложено изготвянето на оценка на инвестиционните имоти на независими оценители, с цел – установяване на справедливата им стойност. Анализ на справедливите стойности към 31 декември е представен в следващата таблица:

Инвестиционен имот	**Балансова стойност към 31.12.2022**	**Справедлива стойност към 31.12.2022**	**Балансова стойност към 31.12.2021**	**Справедлива стойност към 31.12.2021**
Земи	2,706	4,260	2,706	3,954
Сгради	16,092	21,047	16,793	21,700
Общо	**18,798**	**25,307**	**19,499**	**25,654**

За изготвянето на оценките към 31 декември 2022 г., както и към 31 декември 2021 г., са използвани методите на пазарните аналози и на капитализирания доход, с относително равни тегла.

Инвестиционните имоти са заложени като първа по ред ипотека като обезпечение по банков инвестиционен кредит сключен през декември 2020 г. Дружеството е сключило договор за инвестиционен заем с банката в размер до 17 604 хил. лв. Заемът е с лихва 6-месечен EURIBOR + надбавка. Погасителният план е за равни месечни вноски за периода от 20.04.2021 г. до

20.03.2041 г. Към 31 декември 2022 г., както и към 31 декември 2021 г., цялата стойност на инвестиционните имоти е заложена като обезпечение по банковия кредит. (виж пояснение 12).

Инвестиционните имоти са напълно отдадени под наем. Върху бъдещите вземания възникващи от отдаването под наем на инвестиционните имоти е учреден особен залог в полза на финансиращата банка.

През 2022 г., както и през 2021 г. са реализирани 1,800 хил. лв. приходи от отдаването на инвестиционните имоти под наем, което формира 100% от приходите на Дружеството. Пряко относимите разходи през периода към инвестиционните имоти са в общ размер на 228 хил. лв., (2021 г.: 14 хил. лв.).

Очакваната брутна стойност на бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						
	До 1 година	**1-2 години**	**2-3 години**	**3-4 години**	**4-5 години**	**над 5 години**	**Общо**
31 декември 2022 г.	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	5,400	**14,400**
31 декември 2021 г.	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	7,200	**16,200**

10. Други вземания

	към 31 декември 2022	**към 31 декември 2021**
Предоставени аванси	6	50
Предплатени разходи	112	240
Други вземания – префактурирания и други	38	11
	156	**301**

11. Парични средства и парични еквиваленти

	към 31 декември 2022	**към 31 декември 2021**
Парични средства по банкови сметки, в лева и евро	13	15
	13	**15**

Върху бъдещите настоящите и бъдещите парични средства по разплащателните сметки на Дружеството е учреден особен залог в полза на финансиращата банка. Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер около 0.3% (към 31 декември 2021 г.: 0.32%) от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

12. Основен капитал

	към 31 декември 2022	към 31 декември 2021
Капиталът на дружеството се състои от:		
Брой издадени дялове	100	100
Номинална стойност на един дял в лева	10	10
Издаден капитал (в хил. лева)	1	1
Баланс към 31 декември	**1**	**1**

През периода Дружеството не е разпределяло дивидент на едноличния собственик на капитала.

13. Задължения по получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	към 31 декември 2022	към 31 декември 2021
Нетекущи финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		
Главница по получени заеми от свързано лице под общ контрол	3,516	2,902
Лихви по получени заеми от свързано лице под общ контрол	124	59
Главница на получени банкови заеми	14,626	15,719
Общо нетекущи пасиви	**18,266**	**18,680**
Текущи финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		
Главница по получени банкови заеми	880	880
Лихви по получени банкови заеми	19	18
Общо текущи пасиви	**899**	**898**
Общо финансови пасиви по амортизирана стойност	**19,165**	**19,578**

Равнението между финансовите пасиви и паричните потоци произтичащи от финансова дейност, е както следва:

	Получени заеми от свързани лица	Банкови заеми	Други заеми	Общо
Баланс към 31 декември 2020 г.	**754**	**-**	**-**	**754**
Изменение през 2021 г.:				
Непарични промени:				
Начислени лихви	58	599	-	**657**
Начислени такси и комисиони	-	176	-	**176**
Други начисления	(1)	-	-	**(1)**
Парични потоци:				
Получени заеми	2,637	17,604	3,912	**24,153**
Платена главница	(487)	(1,005)	(3,912)	**(5,404)**
Платени лихви	-	(581)	-	**(581)**
Платени такси и комисиони	-	(176)	-	**(176)**
Предплатени такси и комисиони		(124)		**(124)**
Баланс към 31 декември 2021 г., в т.ч.:	**2,961**	**16,493**	**-**	**19,454**
Задължения по заеми	*2,961*	*16,617*	*-*	*19,578*
Предплатени комисиони, представени като активи	*-*	*(124)*	*-*	*(124)*
Изменение през 2022 г.:				
Непарични промени:				
Начислени лихви	65	593	-	**658**
Начислени такси и комисиони	-	134	-	**134**
Нови договори/заеми	87	-	-	**87**
Парични потоци:				
Получени заеми	527	-		**527**
Платена главница	-	(1,093)		**(1,093)**
Платени лихви	-	(592)	-	**(592)**
Платени такси и комисиони	-	(116)	-	**(116)**
Баланс към 31 декември 2022 г., в т.ч.:	**3,640**	**15,419**		**19,059**
Задължения по заеми	*3,640*	*15,525*	*-*	*19,165*
Предплатени комисиони, представени като активи	*-*	*(106)*	*-*	*(106)*

В края на 2020 г., Дружеството е сключило договор за инвестиционен заем с банкова институция в размер до 17 604 хил. лв. Заемът се олихвява с 6-месечен EURIBOR + надбавка. Погасителният план е за равни месечни вноски за периода от 20.04.2021 г. до 20.03.2041 г. Заемът е усвоен в началото на 2021 г.

Дружеството има сключен договор за заем през 2020 г. със свързано лице под общ контрол в размер на 1300 хил. лв. със срок на изплащане 2030 г. Лихвеният процент е фиксиран на годишна база. През 2021 г. свързаното лице под общ контрол е предоставило нов заем на Дружеството в договорен размер от 1,000 хил. евро и срок на изплащане 2042 г. Към 31 декември 2021 г. дължимата главница по двата заема е общо 2,902 хил. лв., а лихвите са 59 хил. лв. През 2022 г. Дружеството получава нов трети заем за целите на инвестиционни проекти, с обща стойност до 490 хил. лв.

Общата стойност на предоставените заеми към 31 декември 2022 г. е 3,640 хил. лв., в т.ч. 124 хил. лв. начислени лихви. Всеки от заемите е с фиксиран лихвен процент.

Дружеството е сключило договор за търговски заем в началото на 2021 г. в размер на 2 000 хил. евро. със срок на изплащане до 5 години при фиксирана годишна лихва. Към 31 декември 2021 г. заемът е напълно погасен, а лихвите са в незначителен размер.

14. Търговски и други задължения

	към 31 декември 2022	към 31 декември 2021
Търговски задължения	16	10
Търговски задължения към свързани лица	26	14
Общо търговски и други задължения	**42**	**24**

15. Други данъчни задължения

	към 31 декември 2022	към 31 декември 2021
Задължения за ДДС	29	28
Общо други данъчни задължения	**29**	**28**

16. Сделки със свързани лица

Свързани лица на Дружеството включват дружеството-майка, дружества под общ контрол, както и ключов управленски персонал.

Всички сделки със свързани лица са извършени при договорени условия, които не се отклоняват значително от пазарни условия.

През периода със свързани лица са осъществени следните сделки:

16.1. Сделки със свързани лица през периода

	2022	2021
Получени заеми от:		
Свързани лица под общ контрол	613	2,637
	613	**2,637**
Върнати заеми на:		
Свързани лица под общ контрол	-	487
	-	**487**
Разходи за лихви по заеми предоставени от:		
Свързани лица под общ контрол	65	58
	65	**58**
Покупка на стоки и услуги от:		
Свързани лица под общ контрол	1	11
	1	**11**
Приходи от наеми на инвестиционни имоти:		
Свързани лица под общ контрол	1,800	1,800
	1,800	**1,800**

16.2. Разчети със свързани лица

	към 31 декември 2022	към 31 декември 2021
Задължения по получени заеми към:		
Свързани лица под общ контрол, вкл. лихви	3,640	2,961
Търговски и други задължения към:		
Свързани лица под общ контрол	26	14
Общо задължения към свързани лица	**3,666**	**2,975**
Търговски и други вземания от:		
Свързани лица под общ контрол	-	6
Общо вземания от свързани лица	**-**	**6**

Дружеството има сключени договори за заеми с дружество под общ контрол, както следва:

	Валута	Падеж	Договорена сума в оригинална валута	Усвоена сума към 31.12.2022	Усвоена сума към 31.12.2021
Заем 1	BGN	2030 г.	1,300	1,154	946
Заем 2	EUR	2042 г.	1,000	1,956	1,956
Заем 3	BGN	2042 г.	490	406	-

16.3. Ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва управителя на Дружеството. През текущия и предходния период не са начислявани и изплащани възнаграждения на управителя.

17. Категории финансови активи и пасиви

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

	към 31 декември 2022	към 31 декември 2021
Финансови активи		
Вземания от свързани лица	-	6
Парични средства и еквиваленти	13	15
Други вземания	38	11
Общо финансови активи	**51**	**32**
Финансови пасиви		
Задължения по получени заеми	19,165	19,578
Търговски и други задължения	42	24
Общо финансови пасиви	**19,207**	**19,602**

18. Рискове, свързани с финансовите инструменти. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и търговски задължения. Основната цел на тези финансови пасиви е да осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството няма съществени финансови активи като например търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти, които възникват пряко от дейността.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и на ликвиден риск. Ръководството преглежда и определя политика за управление за всеки от тези рискове, които са обобщени по-нататък:

Валутен риск

Дружеството извършва сделки в български лева, което е и неговата функционална валута, и евро, което през текущия и сравнителния период е с фиксиран курс към българския лев. Поради това Дружеството е изложено на минимален валутен риск, тъй като не извършва транзакции в други валути. Дружеството не използва специални инструменти за хеджиране на риска. Финансовите активи и пасиви към края на текущия период са представени по отделни видове валута, както следва:

	BGN	EUR	Общо
Финансови активи			
Други вземания	38	-	38
Парични средства и еквиваленти	13	-	13
Общо финансови активи	**51**	**-**	**51**
Финансови пасиви			
Задължения по получени заеми	17,130	2,035	**19,165**
Търговски и други задължения	42	-	**42**
Общо финансови пасиви	**17,172**	**2,035**	**19,207**

Финансовите активи и пасиви към края на сравнителния период са представени по отделни видове валута, както следва:

	BGN	EUR	Общо
Финансови активи			
Вземания от свързани лица	6	-	**6**
Други вземания	11	-	**11**
Парични средства и еквиваленти	15	-	**15**
Общо финансови активи	**32**	**-**	**32**
Финансови пасиви			
Задължения по получени заеми	17,583	1,995	**19,578**
Търговски и други задължения	24	-	**24**
Общо финансови пасиви	**17,607**	**1,995**	**19,602**

Риск от промени в пазарните нива на лихвените проценти

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на лихвените проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент (6-месечен EURIBOR + надбавка). Всички други финансови пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 1 % (към 31.12.2021 г. всички заеми са практически с фиксиран лихвен процент). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Във връзка със значителната динамика на лихвения индекс EURIBOR през 2022 г., прави допусканията при изчисляването на очакваните бъдещи лихви по банковите заеми да имат съществен ефект. Дружеството е приело да определи прогнозните лихвени плащания при 6-месечен EURIBOR в хармонизиран размер за периода на заема между 1% и 3%.

31 декември 2022 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**	**увеличение на лихвения процент**	**намаление на лихвения процент**
Банкови заеми	(155)	155	(155)	155

Кредитен риск

Финансовите активи, от който е възможно да възникне кредитен риск за Дружеството, са предимно търговски и други вземания. Към 31 декември 2022 г. и към 31 декември 2021 г. Дружеството не е изложено на съществен кредитен риск. Основните вземания, които възникват са по договори за наем със свързано лице.

Управление на капиталовата структура

Основната цел на дружеството при управлението на капитала е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за собственика.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Дружеството е обект на определени споразумения за финансиране и спазването им има приоритет при всички решения за управление на капиталовия риск. През финансовата година не е имало случаи на неизпълнение на условията за финансиране.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми от свързани лица в съответния размер.

Към 31 декември 2022 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи		
31 декември 2022 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Главница по получени заеми	440	440	3,520	14,622	**19,022**
Лихви по получени заеми	308	443	2,781	4,269	**7,801**
Търговски и други задължения	42	-	-	-	42
Общо	**790**	**883**	**6,301**	**18,891**	**26,865**

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи		
31 декември 2021 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Главница по получени заеми	440	440	3,520	15,101	19,501
Лихви по получени заеми	290	284	1,988	3,765	6,327
Търговски и други задължения	24	-	-	-	24
Общо	**754**	**724**	**5,508**	**18,866**	**25,852**

19. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Ръководството счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания, лихвоносни заеми и привлечени средства, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Към 31 декември 2022 г., както и към 31 декември 2021 г., всички финансови активи и пасиви са определени като ниво 3 в йерархията на справедливите стойности.

Балансовите и справедливите стойности на всички финансови инструменти на дружеството са представени по-долу:

	Към 31 декември 2022 г.		**Към 31 декември 2021 г.**	
	Балансова стойност	**Справедлива стойност**	**Балансова стойност**	**Справедлива стойност**
Финансови активи				
Парични средства и еквиваленти	13	13	15	15
Вземания от свързани лица	-	-	6	6
Други вземания	38	38	11	11
	51	**51**	**32**	**32**
Финансови пасиви				
Получени заеми	19,165	19,165	19,578	19,578
Търговски и други задължения	42	42	24	24
	19,207	**19,207**	**19,602**	**19,602**

20. Събития след датата на отчетния период

Не са възниквали коригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

След края на отчетния период и до датата на оторизирането му за издаване Дружеството е придобило недвижими имоти с цена на придобиване около 10,500 хил. лв., като около от 70% от стойността на покупката е финансирана с нов дългосрочен инвестиционен банков кредит.

21. Одобрение на годишния финансов отчет за издаване

Финансовият отчет за периода приключващ на 31 декември 2022 г., заедно със сравнителната информация, е приет и одобрен за издаване от Управителя на 26.06.2023 г.