

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за годината приключваща на 31 декември 2022

|                                                         | Пояснение | 2022<br>'000 лв. | 2021<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Резултат от операции с инвестиционни имоти              | 5         | 1 233            | 728              |
| Финансови приходи и разходи, в т.ч.                     |           |                  |                  |
| Печалба промяна в справедливите стойности на инвестиции |           | -                | 6                |
| Финансови приходи/ (разходи), нетно                     | 6         | (359)            | (350)            |
| Печалба от финансова дейност                            |           | <b>874</b>       | <b>384</b>       |
| Разходи за външни услуги                                | 7         | (121)            | (60)             |
| Разходи за персонал                                     | 8         | (69)             | (66)             |
| Други разходи                                           | 9         | (1)              | (90)             |
| Общо разходи                                            |           | <b>(191)</b>     | <b>(220)</b>     |
| Печалба преди данъци                                    |           | <b>683</b>       | <b>168</b>       |
| Приход/(разход) за отсрочен данък                       | 18        | (138)            | (1)              |
| Печалба за годината                                     |           | <b>545</b>       | <b>167</b>       |
| Общо всеобхватен доход                                  |           | <b>545</b>       | <b>167</b>       |
| Доход на акция в лв.                                    | 10        | 0,08             | 0,02             |

Годишният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 20 април 2023 г.

Съставил:  
Евгения Пеева  
Дата на съставяне: 07.04.2023 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

Съгласно доклад на независимия одитор от 20.04.2023 г.

  
0651 Денислав  
Велев  
Регистриран одитор



## Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г.

|                                       | Пояснение | 31.12.2022<br>'000 лв. | 31.12.2021<br>'000 лв. |
|---------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>Активи</b>                         |           |                        |                        |
| <b>Нетекущи активи</b>                |           |                        |                        |
| Инвестиции в дъщерни предприятия      | 11        | 2 029                  | 2 029                  |
| Инвестиционни имоти                   | 13        | 11 609                 | 10 492                 |
| Актив по отсрочен данък               | 20        | -                      | 17                     |
| <b>Нетекущи активи</b>                |           | <b>13 638</b>          | <b>12 538</b>          |
| <b>Текущи активи</b>                  |           |                        |                        |
| Материали                             | 12        | 174                    | 65                     |
| Търговски и други вземания            | 14        | 753                    | 866                    |
| Вземания от свързани предприятия      | 22        | 1143                   | 161                    |
| Финансови активи                      | 15        | -                      | 484                    |
| Пари и парични еквиваленти            | 16        | 9                      | 91                     |
| <b>Текущи активи</b>                  |           | <b>2 079</b>           | <b>1 667</b>           |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    |           | <b>15 717</b>          | <b>14 205</b>          |
| <b>Собствен капитал и пасиви</b>      |           |                        |                        |
| <b>Собствен капитал</b>               |           |                        |                        |
| Акционерен капитал                    | 17.1      | 7 194                  | 7 194                  |
| Резерви                               | 17.2      | (640)                  | (640)                  |
| Неразпределена загуба                 |           | 546                    | 1                      |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |           | <b>7 100</b>           | <b>6 555</b>           |
| <b>Пасиви</b>                         |           |                        |                        |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                |           |                        |                        |
| Дългосрочни заеми                     | 19.1      | 2 944                  | 2 519                  |
| Отсрочени данъци, нетно               | 20        | 121                    | -                      |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                |           | <b>3 065</b>           | <b>2 519</b>           |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |           |                        |                        |
| Заеми                                 | 19.2      | 356                    | 763                    |
| Търговски и други задължения          | 21        | 76                     | 111                    |
| Задължения към свързани лица          | 22        | 5 120                  | 4 257                  |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |           | <b>5 552</b>           | <b>5 131</b>           |
| <b>Общо пасиви</b>                    |           | <b>8 617</b>           | <b>7 650</b>           |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |           | <b>15 717</b>          | <b>14 205</b>          |

Съставил:  
Евгения Пеева

Дата на съставяне: 07.04.2023 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 20.04.2023 г.



Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

Денислав  
Велев  
0651  
Регистриран одитор

Поясненията към Годишния финансов отчет представляват неразделна част от него.

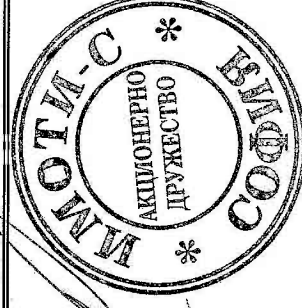
## Отчет за промените в собствения капитал, за годината приключваща на 31 декември 2022г

| Всички суми са представени в '000 лв. | Акционерен капитал | Резерв от емисия на акции | Законови резерви | Други резерви | Натрупана печалба/загуба | Общо собствен капитал |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2021 г.            | 7 194              | (1 418)                   | 32               | 746           | (167)                    | 6 387                 |
| Печалба за годината                   | -                  | -                         | -                | -             | 167                      | 167                   |
| Общо всеобхватен доход за периода     | -                  | -                         | -                | -             | 167                      | 167                   |
| Други изменения                       | -                  | -                         | -                | -             | 1                        | 1                     |
| Салдо към 31 декември 2021 г.         | 7 194              | (1 418)                   | 32               | 746           | 1                        | 6 555                 |

| Всички суми са представени в '000 лв. | Акционерен капитал | Резерв от емисия на акции | Законови резерви | Други резерви | Натрупана загуба | Общо собствен капитал |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------|---------------|------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2022 г.            | 7 194              | (1 418)                   | 32               | 746           | 1                | 6 555                 |
| Печалба за годината                   | -                  | -                         | -                | -             | 545              | 545                   |
| Общо всеобхватен доход за периода     | -                  | -                         | -                | -             | 545              | 545                   |
| Салдо към 31 декември 2022 г.         | 7 194              | (1 418)                   | 32               | 746           | 546              | 7 100                 |

Съставил:  
Евгения Пеева  
Дата на съставяне: 07.04.2023 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов



Съгласно доклад на независимия одитор от 20.04.2023г

Денислав Велев  
0651  
Регистриран одитор

Поясненията към Годишния финансов отчет представляват неразделна част от него.

## Отчет за паричните потоци, за годината приключваща на 31 декември 2022г.

| Пояснение                                           | 2022<br>'000 лв. | 2021<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                           |                  |                  |
| Заеми, предоставени на други предприятия            | (991)            | (76)             |
| Постъпления по краткосрочни заеми                   | 1 073            | 3 587            |
| Плащания по краткосрочни заеми                      | (804)            | (685)            |
| Плащания за придобиване на финансови инструменти    | (36)             | (1 294)          |
| Постъпления от придобиване на финансови инструменти | 607              | -                |
| Получени лихви                                      | 41               | -                |
| Постъпления от клиенти                              | 170              | 21               |
| Плащания на доставчици                              | (255)            | (59)             |
| Парични потоци, свързани с възнаграждения           | (66)             | (61)             |
| Платени/възстановени данъци                         | (24)             | (613)            |
| Други постъпления/ плащания от оперативна дейност   | 2                | (1)              |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>    | <b>(283)</b>     | <b>819</b>       |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                        |                  |                  |
| Постъпления от продажба на инвестиционни имоти      | -                | 4 867            |
| Плащания за придобиване на инвестиционни имоти      | -                | (3 766)          |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b> | <b>-</b>         | <b>1 101</b>     |
| <b>Финансова дейност</b>                            |                  |                  |
| Постъпления по дългосрочни заеми                    | 750              | 1 305            |
| Плащания по дългосрочни заеми                       | (240)            | (2 911)          |
| Платени лихви                                       | (302)            | (372)            |
| Други парични потоци от финансова дейност           | (7)              | (26)             |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>     | <b>201</b>       | <b>(2 004)</b>   |
|                                                     | <b>(82)</b>      | <b>(84)</b>      |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>   | <b>91</b>        | <b>175</b>       |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината   | 9                | 91               |
| Пари и парични еквиваленти в края на годината       | 16               | 91               |

Съставил:

Евгения Пеева

Дата на съставяне: 07.04.2023 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 20.04.2023 г.

Денислав Велев  
Регистриран одитор

Изпълнителен директор  
Явор Ангелов



Поясненията към Годишния финансов отчет от стр. 5 до стр. 34 представляват неразделна част от него.

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Информация за Дружеството

"Имоти - С" АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 387 от 2002 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" N 85з, вх. А, офис 9.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

Основният предмет на дейност на Дружеството е: Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, производство на бичени дървени материали, амбалажи и опаковки, изделия от дървесина, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от законодателството на Република България.

Към датата на настоящия Годишен финансов отчет акционерният капитал на "Имоти - С" АД е в размер на 7 194 495 лева, разпределен в 7 194 495 броя поименни акции с номинал 1 (един) лева.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 31 декември 2022 г. е в състав:

Явор Венциславов Ангелов  
Десислава Будьонова Чакърова  
Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на дружеството към 31 декември 2022 г.:

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Северкооп - Гъмза Холдинг АД | 95,71 % |
|------------------------------|---------|

Крайният собственик на капитала е Северкооп – Гъмза Холдинг АД, чиито инструменти на собствения капитал се търгуват на Българската фондова борса.

### Войната в Украйна – влияние върху дейността

Във връзка с възникналият на 24 февруари 2022 год военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на финансовия отчет и наложените санкции и ограничителни мерки на Руската федерация и свързани с нея физически и юридически лица. "Имоти - С" АД отбелязва, че през отчетната финансова година Дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

Ръководството на Дружеството наблюдава, текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от войната върху дейността му. На този етап тя не оказва пряко непосредствено влияние върху дейността на "Имоти - С" АД. Поради това, ръководството на Дружеството не е идентифицирало области в годишния финансов отчет, върху които войната в Украйна да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

### 2. Описание на приложимата счетоводна политика

#### 2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишният 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 отчетната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Годишният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

В България наложените противоепидемиологични мерки през 2020-2021 г., доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти. Основната дейност на Дружеството не беше пряко засегната и възпрепятствана от въведените противоепидемични мерки с решения и заповеди на отговорните държавни институции.

В тези условия Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците, ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия Годишен финансов отчет.

Финансовият отчет е самостоятелен, тъй като Дружеството е използвало освобождаването от консолидация съгласно МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, параграф 4 и чл. 32 от Закона за счетоводството. Крайният собственик „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД изготвя консолидирани финансови отчети за публично ползване, отговарящи на изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане. Адресът, на който тези консолидирани финансови отчети могат да бъдат получени, е гр. София, бул. Симеоновско шосе №85з вх. А, офис 9.

### 3. Промени в счетоводната политика

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

- Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:
- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2022 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК).
- Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК).
- МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не са приети от ЕК).

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- Подобрения на МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).
- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не са приети от ЕК).

### 3.1. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

## 4. Значими счетоводна политики

### 4.1. Общи приложения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този Годишен финансов отчет, са представени по-долу.

Годишният финансов 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 Годишния Годишен финансов отчет.

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

#### **4.2. Представяне на Годишния финансов отчет**

Годишният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя Годишния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В Годишния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в Годишния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

#### **4.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Прилагането на МСС изисква от ръководството на Дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния годишен финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет.

#### **4.4. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на Дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на Годишния финансов отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в Годишния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Дружеството също е българският лев.

#### **4.5. Дефиниция и оценка на елементите на Годишния отчет за финансовото състояние**

##### **4.5.1. Дълготрайни материални активи**

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на дълготрайните материални активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените

обезценки се отчитат като разход и се признават в Годишния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно..

Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- сгради - 25 г.
- компютри, компютърно оборудване и софтуер - 2 г.
- превозни средства- 4 г.
- стопански инвентар и други - 7 г.

Амортизирането на активите започва от месеца, следващ месеца на придобиването на актива или въвеждането му в експлоатация. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в Годишния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

#### **4.5.2. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Годишния отчет за финансовото състояние по справедливите им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Резултат от операции с инвестиционни имоти”.

#### **4.5.3. Лизинги**

##### **Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2019 г.**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

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

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

##### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

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

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

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

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент, състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск, свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за

остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

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

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

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

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са включени в търговски и други задължения.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в договори за наеми на имоти и оборудване в дружеството. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството. Повечето притежавани опции за удължаване и прекратяване се упражняват само от дружеството, а не от съответния лизингодател.

Отчитаните лизингови на договори на Дружеството са краткосрочни (със срок до 1 година), като Дружеството е приело да се възползва от изключението за признаване на актив с право на ползване в съответствие с МСФО 16.

#### **Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.**

##### **При лизингополучателя**

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг“ правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

#### **4.5.4. Инвестиции в дъщерни дружества**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В Годишния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

#### **4.5.5. Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и депозитите в банки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, на паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година.

За целите на съставянето на Годишния отчет за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени кредити на дъщерно дружество се включват като постъпления от оперативна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на Дружеството за съответния период.

#### **4.5.6. Акционерен капитал**

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

#### **4.5.7. Резерви**

Резервите на Дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата, както и премии, получени при първоначалното емитиране на акционерен капитал. Резервите на Дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството.

#### **4.5.8. Задължения към наети лица**

*Платен годишен отпуск*

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

#### *Дефинирани доходи при пенсиониране*

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството му изплаща обезщетение в двукратен размер на brutното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на brutното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

#### **4.5.9. Приходи**

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.

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

Дружеството не отчита приходи, които се признават с течение на времето, и не е сключвало многокомпонентни сделки обхващащи няколко продукти и услуги.

#### **4.5.10. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5.11. Оперативни разходи**

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

Дружеството отчита един вид разход, свързан с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

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

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

#### **4.5.12. Разходи за лихви и разходи по заеми**

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

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

#### **4.5.13. Данъчно облагане**

Съгласно българското данъчно законодателство за 2022 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2021 г. той също е бил 10 %. За 2023 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

#### **4.5.14. Дивиденди**

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Дружеството и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване. През текущия период не е вземано решение за разпределение на дивидент.

#### **4.5.15. Доход на акция**

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и средно-претегления брой на обикновените поименни акции на Дружеството.

#### **4.5.16. Финансови инструменти**

##### **4.5.16.1. 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.

#### **4.5.17. Класификация и първоначално оценяване на финансовите 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 на ред „Финансови приходи/ (разходи), нетно“ в Годишния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.5.18. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **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 паричните средства, търговските и други вземания.

##### **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.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.5.19. Обезценка на финансови активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми, търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в Годишния отчет за финансово състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в Годишния отчет печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи/ (разходи), нетно“.

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

#### **4.5.20. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и заеми от нефинансови институции, търговски и други финансови задължения.

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

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

#### **4.6. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

#### **4.7. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

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

източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.8.

#### **4.7.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.7.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

### **4.8. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки**

При изготвянето на Годишния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения годишен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, е представена по-долу.

#### **4.8.1. Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

#### **4.8.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи – инвестиционни имоти. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инвестиционен имот. 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 (вж. пояснение 25.1).

#### 5. Резултат от операции с инвестиционни имоти

|                                                            | 2022         | 2021       |
|------------------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                            | хил.лв.      | хил.лв.    |
| Наеми на недвижими имоти                                   | 116          | 15         |
| Приходи от продажба на недвижими имоти                     | -            | 4 117      |
| Балансова стойност на недвижими имоти                      | -            | (3 451)    |
| Промяна в справедливата стойност на недвижими имоти, нетно | 1 117        | 47         |
| <b>Общо</b>                                                | <b>1 233</b> | <b>728</b> |

#### 6. Финансови приходи/(разходи), нетно

|                                                                | 2022         | 2021         |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                | хил.лв.      | хил.лв.      |
| Приходи от лихви и неустойки                                   | 52           | 20           |
| Разходи за лихви и неустойки                                   | (401)        | (338)        |
| Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9      | (10)         | (9)          |
| Печалба от възстановена обезценка на вземания, съгласно МСФО 9 | 2            | -            |
| Приходи от операции с финансови инструменти                    | 3            | -            |
| Други финансови приходи                                        | 6            | -            |
| Други финансови разходи                                        | (11)         | (23)         |
| <b>Общо</b>                                                    | <b>(359)</b> | <b>(350)</b> |

#### 7. Разходи за външни услуги

|                                | 2022         | 2021        |
|--------------------------------|--------------|-------------|
|                                | хил.лв.      | хил.лв.     |
| Нотариални и Юридически услуги | (2)          | (7)         |
| Счетоводство и одит            | (4)          | (5)         |
| Оценка                         | (16)         | (17)        |
| Застраховки                    | (5)          | (5)         |
| Ремонт                         | (72)         | (12)        |
| Комунални услуги               | (22)         | (14)        |
| <b>Общо</b>                    | <b>(121)</b> | <b>(60)</b> |

#### 8. Разходи за персонал

|                                | 2022        | 2021        |
|--------------------------------|-------------|-------------|
|                                | хил.лв.     | хил.лв.     |
| Разходи за заплати             | (64)        | (61)        |
| Разходи за осигурителни вноски | (5)         | (5)         |
| <b>Общо</b>                    | <b>(69)</b> | <b>(66)</b> |

#### 9. Други разходи

|                | 2022       | 2021        |
|----------------|------------|-------------|
|                | хил.лв.    | хил.лв.     |
| Разходи за ДНИ | -          | (20)        |
| Разходи за ТБО | -          | (58)        |
| Такси ИР       | -          | (2)         |
| Други МДТ      | 1          | (10)        |
| <b>Общо</b>    | <b>(1)</b> | <b>(90)</b> |

#### 10. Доход на една акции

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно-претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

|                                  | 2022        | 2021        |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Финансов резултат в лева         | 544 569,11  | 166 766,91  |
| Брой акции                       | 7 194 495   | 7 194 495   |
| <b>Доход на една акция в лв.</b> | <b>0,08</b> | <b>0,02</b> |

#### 11. Инвестиции в дъщерни предприятия

| Наименование на дъщерното дружество | % на участието | 31.12.2022       |                    | % на участието | 31.12.2021       |                    |
|-------------------------------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|------------------|--------------------|
|                                     |                | Брой акции       | Стойност в хил.лв. |                | Брой акции       | Стойност в хил.лв. |
| Устрем Холдинг АД                   | 50,87          | 2 023 900        | 2 024              | 50,87          | 2 023 900        | 2 024              |
| Имоти Т ЕООД                        | 100            | 500              | 5                  | 100            | 500              | 5                  |
| <b>ОБЩО</b>                         |                | <b>2 024 400</b> | <b>2 029</b>       |                | <b>2 024 400</b> | <b>2 029</b>       |

Инвестициите в дъщерните предприятия са отразени в годишния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2021 г. и 2022 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

## 12. Материали

Към 31 декември 2022 г. /174 хил.лв./ и 31 декември 2021 г. /65 хил.лв./ материали представляват оборудване и обзавеждане на инвестиционните имоти на дружеството.

Дружеството не е заложило материали като обезпечение по свои задължения.

## 13. Инвестиционни имоти

На 31.03.2020 г. дружеството взема решение да рекласифицира дълготрайните активи в инвестиционни имоти, тъй като е сключило договор с туристически агент за предлагането на имота през Airbnb.

Считано от 2019 г., Инвестиционните имоти на дружеството се оценяват по справедлива стойност на база на изготвяне на експерти оценки от лицензиран оценител (вж. Пояснителна бележка 25.1).

|                                                     | Земя<br>хил.лв. | Сгради<br>хил.лв. | Други<br>хил.лв. | Общо<br>хил.лв. |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|
| <b>Отчетна стойност</b>                             |                 |                   |                  |                 |
| <b>Салдо към 1 януари 2021 г.</b>                   | <b>5 399</b>    | <b>7 223</b>      | <b>12</b>        | <b>12 634</b>   |
| Придобити активи                                    | 326             | 936               | -                | 1 262           |
| Рекласифицирани активи                              | (2 706)         | (745)             | -                | (3 451)         |
| Увеличение/(намаление) на<br>справедливата стойност | 16              | 31                | -                | 47              |
| <b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>                | <b>3 035</b>    | <b>7 445</b>      | <b>12</b>        | <b>10 492</b>   |
|                                                     |                 |                   |                  |                 |
| <b>Отчетна стойност</b>                             |                 |                   |                  |                 |
| <b>Салдо към 1 януари 2022 г.</b>                   | <b>3 035</b>    | <b>7 445</b>      | <b>12</b>        | <b>10 492</b>   |
| Придобити активи                                    |                 |                   | -                |                 |
| Продадени активи                                    |                 |                   | -                |                 |
| Увеличение/(намаление) на<br>справедливата стойност | 236             | 881               | -                | 1 117           |
| <b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>                | <b>3 271</b>    | <b>8 326</b>      | <b>12</b>        | <b>11 609</b>   |

Инвестиционни имоти на стойност (2022 г. 6 118) хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2021 г.: 6 118 хил. лв.).

Някои инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2022 г., възлизащи на 116 хил.лв. (2021 г.: 15 хил.лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Резултат от операции с инвестиционни имоти“. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на

конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

|                     | Минимални лизингови постъпления |          |          |          |          |          | Общо     |
|---------------------|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                     | До 1                            | 1-2      | 2-3      | 3-4      | 4-5      | над 5    |          |
|                     | година                          | години   | години   | години   | години   | години   |          |
|                     | хил. лв.                        | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| 31 декември 2021 г. | 15                              | 15       | 15       | 15       | 15       | -        | 75       |
| 31 декември 2022 г. | 116                             | 116      | 116      | 116      | 116      | -        | 580      |

#### 14. Търговски и други вземания

|                                        | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------------|------------|------------|
|                                        | хил.лв.    | хил.лв.    |
| Вземания от клиенти                    | 4          | 6          |
| Аванси                                 | 1          | 3          |
| Вземания по договори за цисия          | 743        | 857        |
| Данъци за възстановяване               | 5          | -          |
| <b>Общо търговски и други вземания</b> | <b>753</b> | <b>866</b> |

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Някои търговски вземания са обезценени през 2022 г. на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 9 хил. лв. е призната в Годишния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи/(разходи), нетно“.

|                                       | 2022        | 2021        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|                                       | хил. лв.    | хил. лв.    |
| Салдо към 1 януари                    | (10)        | (1)         |
| Коректив за очаквани кредитни загуби  | (10)        | (9)         |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 1           | -           |
| <b>Салдо към края на периода</b>      | <b>(19)</b> | <b>(10)</b> |

#### 15. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Дружеството включват финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, както следва:

|                                                                          | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                          | хил. лв.   | хил. лв.   |
| <b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b> |            |            |
| Дялове в договорни фондове                                               | -          | 484        |
| <b>ОБЩО</b>                                                              | <b>-</b>   | <b>484</b> |

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от обезценки, нетно”.

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

#### 16. Парични средства

|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | хил.лв.    | хил.лв.    |
| Парични средства в разплащателни сметки | 9          | 91         |
| <b>Общо</b>                             | <b>9</b>   | <b>91</b>  |

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена в Годишния финансов отчет на Дружеството.

#### 17. Собствен капитал

##### 17.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

Към 31 декември 2022 г. акционерният капитал на "Имоти - С" АД е изцяло внесен в размер на 7 194 495 лева, разпределен в 7 194 495 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев за всяка. Към 31 декември 2021 г., акционерният капиталът на Дружеството е в същия размер.

##### 17.2. Резерви

|                           | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------|------------|------------|
|                           | хил.лв.    | хил.лв.    |
| Резерв от емисия на акции | (1 418)    | (1 418)    |
| <b>Общи резерви</b>       | <b>32</b>  | <b>32</b>  |

Имоти - С АД

24

Годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

Други резерви

Общо

|              |              |
|--------------|--------------|
| 746          | 746          |
| <u>(640)</u> | <u>(640)</u> |

# 18. Приход/разход по отсрочени данъци

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)       | 31.12.2021   | Признати в печалбата<br>или загубата | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|
|                                         | хил.лв.      | хил.лв.                              | хил.лв.      |
| Обезценка на вземания                   | (1)          | -                                    | (1)          |
| Преоценки на НИ                         | 114          | (112)                                | 208          |
| Обезценки на НИ                         | (1)          |                                      | (193)        |
| Слаба капитализация                     | (32)         |                                      | (32)         |
|                                         | <u>(18)</u>  | <u>37</u>                            | <u>(18)</u>  |
| Признати като:                          |              |                                      |              |
| Отсрочени данъчни активи                | <u>(226)</u> |                                      | <u>(226)</u> |
| Отсрочени данъчни пасиви                | <u>208</u>   |                                      | <u>208</u>   |
| Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи) | <u>(18)</u>  |                                      | <u>(18)</u>  |

## Активи и пасиви по отсрочени данъци

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)       | 31.12.2021   | Признати в печалбата<br>или загубата | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|
|                                         | хил.лв.      | хил.лв.                              | хил.лв.      |
| Обезценка на вземания                   | (1)          | -                                    | (1)          |
| Преоценки на НИ                         | 114          | (94)                                 | 114          |
| Обезценки на НИ                         | (103)        | 90                                   | (103)        |
| Слаба капитализация                     | (27)         | 5                                    | (27)         |
|                                         | <u>(17)</u>  | <u>1</u>                             | <u>(17)</u>  |
| Признати като:                          |              |                                      |              |
| Отсрочени данъчни активи                | <u>(131)</u> |                                      | <u>(131)</u> |
| Отсрочени данъчни пасиви                | <u>114</u>   |                                      | <u>114</u>   |
| Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи) | <u>(17)</u>  |                                      | <u>(17)</u>  |

Пасивът е изчислен при действащото за 2022 г. данъчно законодателство- данъчна ставка 10%.

## 19. Заеми

### 19.1. Дългосрочни заеми

На 25.03.2019 г. Дружеството сключва договор за заем за сумата от 3 000 хил.лв. при годишен лихвен процент РЛПККК (който към датата на подписване на договора е 0,79%) плюс надбавка от 2,21 пункта, но не по-малко от 3,00%. РЛПККК се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора за банков заем главничните вноски започват да се погасяват от 2020 г., ежемесечно като първата вноска е в размер на 1 000 хил. лв., а останалите до пълно погасяване на кредита са по 18 520 лв. месечно считано от 25.04.2020 г. Вноската от 1 000 хил. лв. е предсрочно погасена през 2019 г. Банковият заем е обезпечен с ипотека на част от недвижимите имоти на Дружеството. На 27.12.2019 г. е подписан анекс за предоговаряне на заема – увеличена е сумата на главницата с 440 хил.лв. Съгласно новия погасителен план Дружеството дължи главнична вноска в размер на 22 600 лв. месечно. Срокът на договора е до 25.03.2029 г.

На 03.05.2019 г. Дружеството сключва още едни договор за банков заем за сумата от 2 400 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 2,5 пункта. Към датата на сключване на договора лихвата е 5% годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора главничните плащания започват да се погасяват считано от 20.01.2020 г. на 60 равни месечни вноски от по 40 хил.лв. През май 2020 г. е сключен анекс към договора с който е договорено отсрочване на задълженията по договора. Приложен е Механизъм 1 от одобрения от БНБ ред за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции, във връзка с въведеното на 13.03.2020 г. извънредно положение, произтичащо от пандемията Covid 19. Банковия заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството. Към 30.06.2021 г. банковият заем е предсрочно погасен.

На 31.03.2021 г. Дружеството сключва договор за банков заем за сумата от 1 040 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от РЛПККК плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2%. Към датата на сключване на договора лихвата е 2,2% годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Лихвата се начислява всеки месец от датата на сключване на договора до пълното му погасяване. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора главничните плащания започват да се погасяват считано от 25.10.2022 г. на 101 месечни вноски от по 10 хил.лв. и една вноска. Срокът на договора е 25.03.2031 г. Банковия заем е обезпечен с първа по ред договорна ипотека на поземлен имот, собственост на дружеството, намиращ се в с. Лозенец, община Царево, заедно с построената в него жилищна сграда и втора по ред договорна ипотека върху притежаван от дружеството магазин в кк Слънчев Бряг, гр. Несебър, община Несебър. Към 31.12.2021 г. 40 хил.лв. от главницата по заема е предсрочно погасена.

На 05.04.2012 г. Дружеството сключва договор за банков заем за сумата от 265 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 1,5 пункта. Към датата на сключване на договора лихвата е 4% годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Лихвата се начислява всеки месец от датата на сключване на договора до пълното му погасяване. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора главничните плащания започват да се погасяват считано от 20.01.2024 г. на 2 равни месечни вноски от по 88,3 хил.лв. и една вноска, дължима на 20.03.2024 г. в размер на 88,4 хил. лв. Срокът на договора е 20.03.2024 г.

Задълженията към датата на настоящия отчет могат да бъдат определени по следния начин:

|              | 2022         | 2021         |
|--------------|--------------|--------------|
|              | хил.лв       | хил.лв       |
| до 12 месеца | 356          | 271          |
| Над 1 година | 2 944        | 2 519        |
| <b>Общо</b>  | <b>3 300</b> | <b>2 790</b> |

**19.2. Краткосрочни заеми**

|                                    | Пояснение | 31.12.2022<br>хил.лв. | 31.12.2021<br>хил.лв. |
|------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| Краткосрочна част на банкови заеми | 20.1      | 356                   | 271                   |
| Краткосрочни заеми                 |           | -                     | 443                   |
| Лихви                              |           | -                     | 49                    |
| <b>Общо</b>                        |           | <b>356</b>            | <b>763</b>            |

**19.3. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на дружеството**

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност, са тези, за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

|                    | 31.12.2021<br>г.<br>хил.лв. | Парични изменения<br>хил.лв. | Други изменения*<br>хил.лв. | 31.12.2022<br>г.<br>хил.лв. |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Банкови заеми      | 2 790                       | 510                          | -                           | 3 330                       |
| Краткосрочни заеми | 443                         | (443)                        | -                           | -                           |
| Лихви              | 49                          | (146)                        | 97                          | -                           |
| <b>Общо</b>        | <b>3 282</b>                | <b>(1 886)</b>               | <b>222</b>                  | <b>3 330</b>                |

\* Другите изменения включват начисления на лихви, продажба на вземания и получени суми по договори за заем.

**20. Отсрочени данъци, нетно**

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)              | 31.12.2021<br>хил.лв. | Признати в печалбата<br>или загубата<br>хил.лв. | 31.12.2022<br>хил.лв. |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Обезценка на вземания                          | (1)                   | 1                                               | 1                     |
| Преоценки на НИ                                | 114                   | (112)                                           | (112)                 |
| Обезценки на НИ                                | (103)                 | -                                               | -                     |
| Слаба капитализация                            | (27)                  | 27                                              | (27)                  |
|                                                | <b>(17)</b>           | <b>1</b>                                        | <b>(138)</b>          |
| Признати като:                                 |                       |                                                 |                       |
| Отсрочени данъчни активи                       | (131)                 |                                                 | (139)                 |
| Отсрочени данъчни пасиви                       | 114                   |                                                 | 1                     |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b> | <b>(17)</b>           |                                                 | <b>(121)</b>          |

## 20.1 Задължения за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

|                                                         | 2022<br>хил.лв | 2021<br>хил.лв |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Печалба за периода преди данъци                         | 545            | 168            |
| Данъчна ставка                                          | 10%            | 10%            |
| <b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>            | <b>(121)</b>   | <b>(17)</b>    |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели       | (14)           | (100)          |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели        | 1395           | 117            |
| <b>Текущ (разход) за /приход от данъци върху дохода</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:                    |                |                |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики     | (1)            | (1)            |
| <b>Приходи от/ (Разходи за) данъци върху дохода</b>     | <b>(1)</b>     | <b>(1)</b>     |

## 21. Търговски и други задължения

|                                         | 2022<br>хил.лв. | 2021<br>хил.лв. |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Задължения към други доставчици         | 2               | 36              |
| Данъчни задължения                      | 71              | 71              |
| Задължения към персонал                 | 2               | 3               |
| Задължения към осигурителни предприятия | 1               | 1               |
| <b>Общо</b>                             | <b>76</b>       | <b>111</b>      |

## 22. Свързани предприятия

През текущия период свързани лица за Дружеството са Дружеството – майка Северкооп – Гъмза Холдинг АД и Дъщерните дружества на Имоти – С АД - Имоти – Т ЕООД и Устрем Холдинг АД. Свързаните лица през 2022 г. на "Имоти - С" АД са „Северкооп -Гъмза Холдинг“ АД и "Устрем Холдинг" АД, както и дъщерното дружество на „Северкооп – Гъмза Холдинг,“ –АД Свързано лице е и дружеството „Лотос“ АД (в несъстоятелност). Свързани лица са членовете на Съвета на Директорите.

### 22.1. Оповестяване сделките със свързани лица и вземания от тях

|                                   | 2022<br>хил.лв. | 2021<br>хил.лв. |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <u>Сделки с дъщерни дружества</u> |                 |                 |

Имоти - С АД

28

Годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

**Вземания**

Вноски за капитал

Инвестиция в дъщерно предприятие

Предоставени заеми

991 76

Начислени лихви

18 4

Възстановени получени заеми

(15)

Обезценки

(11)

**Общо обороти**

**1 143 80**

**Салдо към края на периода**

**1 143 160**

**Сделки със собственици**

**Вземания**

Приходи от наеми

15 15

ДДС при продажби

3 3

Плащане по фактури

(18) (17)

Вземане от продажби на вземания

Прихващане на насрещни вземания и задължения

**Общо обороти**

**- 1**

**Салдо към края на периода**

**- 1**

| 2022    | 2021    |
|---------|---------|
| хил.лв. | хил.лв. |

**Задължения**

Получени заеми

1065 3 587

Възстановени получени заеми

(358) (685)

Начислени лихви и неустойки

304 116

Платени лихви и неустойки

(148) (91)

**Общо обороти**

**5 119 2 927**

**Салдо към края на периода**

**5 119 4 256**

Управленски договори - възнаграждения

16 14

Изплатени възнаграждения по управленски договори

(15) (13)

**Общо обороти**

**1 1**

**Салдо към края на периода**

**1 1**

Към 31 декември Дружеството има вземания и задължения към свързани лица, както следва:

| 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------|------------|
| хил.лв.    | хил.лв.    |

**Текущи вземания от :**

- Собственици

- 1

- Дъщерни дружества  
**Общо вземания от свързани лица**

|              |            |
|--------------|------------|
| 1143         | 160        |
| <b>1 143</b> | <b>161</b> |

**Текущи задължения към :**

- Собственици  
- Ключов управленски персонал

|              |              |
|--------------|--------------|
| 5 119        | 4 256        |
| 1            | 1            |
| <b>5 120</b> | <b>4 257</b> |

**Общо задължения към свързани лица**

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени.

### 23. Категории финансови активи и пасиви

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

#### Финансови активи

Търговски и други вземания  
Вземания от свързани лица  
Пари и парични еквиваленти

| 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|--------------|--------------|
| хил.лв.      | хил.лв.      |
| 753          | 866          |
| 1143         | 161          |
| 9            | 91           |
| <b>1 905</b> | <b>1 118</b> |

#### Финансови пасиви

Търговски и други задължения  
Задължения към свързани лица  
Заеми

| 31.12.2022   | 31.12.20     |
|--------------|--------------|
| хил.лв.      | хил.лв.      |
| 76           | 111          |
| 5 120        | 4 257        |
| 3 300        | 3 282        |
| <b>8 496</b> | <b>7 650</b> |

Вижте Пояснение 4 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 25. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 24.

### 24. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 23. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

#### 24.1. Анализ на пазарния риск

##### 24.1.1. Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисления за база процент.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. и към 31 декември 2021 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на лихвените проценти, тъй като основното финансиране на Дружеството е от получените банкови заеми, които са отпуснати при плаващи лихвени проценти, а предоставените заеми са отпуснати при фиксирани лихви. Евентуалното увеличение на БПЛ или РЛПККК, който се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти, би довело до увеличение на лихвите, които дружеството дължи по получените привлечени средства и да изложи Дружеството на риск. Ръководството на Имоти – С АД не очаква в близко бъдеще значително увеличение на плаващите компоненти на лихвените проценти по получените банкови заеми.

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 изменение от 1%. Всички други параметри са приети за константни.

|                            | Нетен финансов резултат                      |                                             | Собствен капитал                             |                                             |
|----------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                            | увеличение<br>на лихвения<br>процент<br>с 1% | намаление на<br>лихвения<br>процент<br>с 1% | увеличение<br>на лихвения<br>процент<br>с 1% | намаление<br>на лихвения<br>процент<br>с 1% |
| <b>31 декември 2021 г.</b> |                                              |                                             |                                              |                                             |
| Банкови заеми              | 135                                          | 223                                         | 6 348                                        | 6 436                                       |
| <b>31 декември 2022г.</b>  |                                              |                                             |                                              |                                             |
| Банкови заеми              | 135                                          | 223                                         | 6 348                                        | 6 436                                       |

#### 24.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

|                                                      | 31.12.2022<br>хил.лв. | 31.12.2021<br>хил.лв. |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b> |                       |                       |
| Търговски и други вземания                           | 753                   | 866                   |
| Вземания от свързани лица                            | 1143                  | 161                   |
| Пари и парични еквиваленти                           | 9                     | 91                    |
| <b>Балансова стойност</b>                            | <b>1 905</b>          | <b>1 118</b>          |

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### 24.3. 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 - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. 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.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи. Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

| 31 декември 2022 г.                 | Текущи      |                     | Нетекущи         |              |
|-------------------------------------|-------------|---------------------|------------------|--------------|
|                                     | До 6 месеца | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
|                                     | хил.лв.     | хил.лв.             | хил.лв.          | хил.лв.      |
| Заеми                               | 181         | 209                 | 2 056            | 1 132        |
| Търговски и други задължения        | 74          | 1                   | -                | -            |
| Задължения към свързани предприятия | 1           | 5 119               | -                | -            |
| <b>Общо</b>                         | <b>256</b>  | <b>5 329</b>        | <b>2 056</b>     | <b>1 132</b> |

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

| 31 декември 2021 г.                 | Текущи      |                     | Нетекущи         |              |
|-------------------------------------|-------------|---------------------|------------------|--------------|
|                                     | До 6 месеца | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
|                                     | хил.лв.     | хил.лв.             | хил.лв.          | хил.лв.      |
| Заеми                               | 181         | 209                 | 2 056            | 1 132        |
| Търговски и други задължения        | 74          | 37                  | -                | -            |
| Задължения към свързани предприятия | 1           | 4 256               | -                | -            |
| <b>Общо</b>                         | <b>256</b>  | <b>4 502</b>        | <b>2 056</b>     | <b>1 132</b> |

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

**Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

**25. Оценяване по справедлива стойност**

**25.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи**

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:

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение. Тази категория включва инструменти, оценявани използвайки: котиран цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котиран цени на идентични или подобни активи или пасиви на пазари, които не се считат за активни; други техники за оценяване, където всички значими входящи данни са пряко или косвено достъпни за наблюдение, използвайки пазарни данни;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Тази категория включва инструменти, които се оценяват на базата на котиран цени на подобни инструменти, където значителни ненаблюдаеми корекции или предположения се изискват за да отразят разликите между инструментите; Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

Ако при оценяването на справедливата стойност бъдат използвани наблюдаеми елементи, които се нуждаят от значително коригиране, основано на ненаблюдаеми елементи, такова признаване е от ниво 3. За оценяването на значението на даден елемент за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват е необходимо да бъдат взети предвид специфичните за даден актив или пасив фактори.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

| 31 декември 2022 г. | Ниво 1<br>хил.лв. | Ниво 2<br>хил.лв. | Ниво 3<br>хил.лв. | Общо<br>хил.лв. |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Инвестиционни имоти | -                 | 12 634            | -                 | 12 634          |

| 31 декември 2021 г. | Ниво 1<br>хил.лв. | Ниво 2<br>хил.лв. | Ниво 3<br>хил.лв. | Общо<br>хил.лв. |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Инвестиционни имоти | -                 | 12 634            | -                 | 12 634          |

#### Земя и сгради (Ниво 2)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) е определена, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензиращият оценител при изготвяне на оценките е използвал метода на сравнителните продажби, метода на вещната стойност, остатъчния метод, метода на бързата продажба и метода на приходите. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензиращият оценител е избрал най добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях. Тежестта на използваните два метода при оценяване на всеки имот е основно с тежест 50% - 50%.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
|                                                           | хил.лв.       |
| <b>Салдо към 01 януари 2021 г.</b>                        | <b>12 634</b> |
| Рекласифицирани активи                                    | 1 904         |
| Придобити активи                                          | 1 055         |
| Амортизация на рекласифицирани активи                     | (41)          |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:    |               |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 690           |
| <b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>                      | <b>10 492</b> |
| Придобити активи                                          |               |
| Продадени активи                                          | 1 117         |
| Увеличение/(намаление) на справедливата стойност          |               |
| <b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>                      | <b>11 609</b> |

#### 26. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

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

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде представен, както следва:

|                                                       | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                       | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Общо собствен капитал                                 | 6 555           | 6 555           |
| Общо задължения                                       | 8 617           | 7 650           |
| Пари и парични еквиваленти                            | (9)             | (91)            |
| <b>Нетен дълг</b>                                     | <b>8 608</b>    | <b>7 559</b>    |
| <b>Съотношение на собствен капитал към нетен дълг</b> | <b>1:1,31</b>   | <b>1:1,15</b>   |

**27. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му.

**28. Одобрение на Годишния финансов отчет**

Годишният финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 20.04.2023 г.