

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

Съдържание

Отчет за всеобхватния доход	1
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Приложения към финансовия отчет	5-19

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

	Прил.	2021 г.	2020 г.
Приходи от инвестиционни имоти	5	3	7
Друг доход	5	15	-
Оперативни разходи	6	(1,366)	(960)
Загуба/печалба от оперативна дейност		(1,348)	(953)
Финансови разходи	7	(289)	(290)
Загуба от финансова дейност		(289)	(290)
Загуба преди данъци		(1,637)	(1,243)
Разход данък	8	-	-
Загуба за годината		(1,637)	(1,243)
Общо всеобхватен доход за годината		(1,637)	(1,243)

Финансовият отчет е одобрен на 30 юни 2022 година.

Антоанета Русатева
 Съставител:
 Делфин 93 ЕООД
 Управител



Емил Ангелов
 Управител

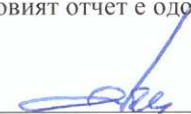
Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
ЗА ГОДИНАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

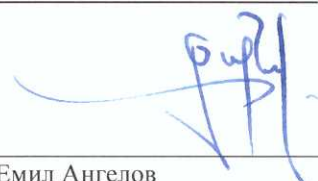
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Прил.	2021 г.	2020 г.
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	9	23	5
Инвестиционни имоти	10	10,099	10,755*
Общо нетекущи активи		10,122	10,760
Текущи активи			
Търговски и други вземания	11	72	9
Пари и парични еквиваленти	12	218	1,172
Разходи за бъдещи периоди		1	3
Общо текущи активи		291	1,184
Общо активи		10,413	11,944
Собствен капитал			
Регистриран капитал	13	-	-
Неразпределена печалба/загуба		380	2,017
Общо капитал		380	2,017
Нетекущи пасиви			
Получени заеми от свързани лица	14	9,462	6,843
Общо нетекущи пасиви		9,462	6,843
Краткосрочни пасиви			
Получени заеми от свързани лица	14	145	3,068
Търговски задължения към свързани лица		416	-
Търговски и други задължения	15	10	16
Общо краткосрочни пасиви		571	3,084
Общо собствен капитал и пасиви		10,413	11,944

Финансовият отчет е одобрен на 30 юни 2022 година.


 Антоанета Русатева
 Съставител:
 Делфин 93 ЕООД
 Управител




 Емил Ангелов
 Управител

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет.

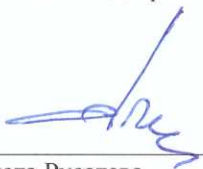
*рекласифициран

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

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

	Регистриран капитал	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	3,260	3,260
Общо всеобхватен доход за годината			
Загуба за годината	-	(1,243)	(1,243)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(1,243)	(1,243)
Салдо към 31 декември 2020 г.		2,017	2,017
Салдо към 1 януари 2021 г.		2,017	2,017
Общо всеобхватен доход за годината			
Загуба за годината	-	(1,637)	(1,637)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(1,637)	(1,637)
Салдо към 31 декември 2021 г.		380	380

Финансовият отчет е одобрен на 30 юни 2022 година.


 Антоанета Русатева
 Съставител:
 Делфин 93 ЕООД
 Управител




 Емил Ангелов
 Управител

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

Прил.	2021 г.	2020 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	4	77
Плащания за оперативни разходи	(290)	(249)
Плащания за заплати и осигуровки	(4)	-
Други постъпления от оперативна дейност	50	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(122)	(101)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(362)	(273)
Парични потоци от финансова дейност		
Платени лихви	(592)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(592)	-
Изменение на парични средства и еквиваленти през годината	(954)	(273)
Парични средства и еквиваленти към 1 януари	1,172	1,445
Парични средства и еквиваленти към 31 декември	218	1,172

Финансовият отчет е одобрен на 30 юни 2022 година.

 Антоанета Русатова
 Съставител:
 Делфин 93 ЕООД
 Управител



 Емил Ангелов
 Управител

Отчетът за паричните потоци да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

1. Обща информация

Емералд Инвестмънтс ЕООД („Дружеството“) е регистрирано в Търговския регистър на 25.03.2011 г. с ЕИК 201505242 с адрес на управление България, гр. София 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 115Е.

Дружеството се представлява и управлява от Емил Ангелов.

Предмет на дейност

През 2021 г. Дружеството притежава и управлява собствен недвижим имот – сграда и подземни паркоместа, които са част от сграден комплекс „Хермес парк“ в София на бул. „Цариградско шосе“ № 115Е.

Собственост

Собственика на капитала на Дружеството е „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД – дружество, образувано чрез отделяне от Банка Пиреос България АД.

Краен собственик и контролиращо лице е Пиреос Банк С.А., Атина.

Разпределението на капитала към 31.12.2021 г. е както следва:

Собственик	Относителен дял в проценти	Брой дялове	Номинална стойност на дял в лева	Общ капитал в лева
„Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД	100%	100	1	2
Общо:	100%	100	1	2

2. Основни елементи на счетоводната политика

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Съответствие с МСФО

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Като база за изготвяне на финансовия отчет е използвана историческа цена. Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки, както е оповестено в приложение 4.

Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да съществува в обозримо бъдеще.

Към 31 декември 2021 г. съществуват обстоятелства, които могат да породят съмнение относно способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие. Тези обстоятелства включват: отчетена загуба през 2021 г. и 2020 г., превишение на текущите пасиви над текущите активи към 31 декември 2021 г. и 2020 г.

Поради разпространението на вируса COVID19 преди датата на издаване на настоящият финансов отчет, както е оповестено в бележка 19, съществува съществена несигурност относно реализирането на планираната програма за увеличение на приходите на Дружеството чрез отдаване под наем на инвестиционните имоти – собственост на Дружеството

Военният конфликт „Русия-Украйна“, който започна на 24 февруари 2022 г. и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Предприятието няма пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус, но въздействието върху общата икономическа ситуация може да наложи ревизия на определени допускания и оценки, които биха довели до съществени корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви през следващата финансова година. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, тъй като събитията се развиват на

2. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

ежедневна база. Дългосрочното въздействие би могло да повлияе на обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и пр.

Факторите по-горе показват съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Съответно дейността на Дружеството зависи от крайния контролиращ собственик – Пиреос Банк С.А., Гърция. Бъдещата му способност да продължи като действащо предприятие зависи от постоянна подкрепа на банката. Управлението на Дружеството не е запознато с планове тази подкрепа да бъде оттеглена, поради което финансовият отчет е изготвен при прилагане принципа на действащото предприятие.

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

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

- **Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг** – Реформа на референтните лихвени проценти – приети от ЕС на 13 януари 2010 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021);
- **Изменение на МСФО 16 Лизинг** – Отстъпки от наем, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 (прието от ЕС на 30 август 2021 за финансови години, започващи на или след 1 януари 2021);
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори „Удължаване на временното освобождаване от прилагане на МСФО 9“**, прието от ЕС на 16 декември 2020 (датата на изтичане на временното освобождаване от МСФО 9 беше удължена от 1 януари 2021 до годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);

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

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

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

- **Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения** – Постъпления преди предвижданата употреба, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменение на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи** – Обременяващи договори – Разходи за изпълнение на договор, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации** – Референция към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **МСФО 17 Застрахователни договори** – включително изменения на МСФО 17, приети от ЕС на 19 ноември 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2023);
- **Изменения на различни стандарти, дължащи се на „Подобрения на МСФО (цикъл 2018 - 2020)“**, произтичащи от годишния проект за подобряване на МСФО (МСФО 1, МСФО 9, МСФО 16 и МСС 41), основно с цел премахване на несъответствията и изясняване на формулировката

2. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(Измененията на МСФО 1, МСФО 9 и МСС 41 влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. Изменението на МСФО 16 е само с илюстративен характер и затова не е посочена дата на влизане в сила);

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

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

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **МСФО 17 Застрахователни договори**, включително изменения на МСФО 17 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети**: Класификация за задълженията като текущи и нетекущи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети**: Оповестяване на счетоводната политика (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки**: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от еднократна сделка (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори** – Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 - Сравнителна информация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);

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

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

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

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

2. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

2.2 Операции с чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовия отчет на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в хиляди български лева, което е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Закръгленията във финансовия отчет са до най-близкото число,кратно на хиляда.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на вальора на сделката. Отрицателни и положителни валутно-курсови разлики при разплащане се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

2.3 Инвестиционни имоти

Имоти, които се държат за дълго ползване под наем или за капитализиране, или и двете, и които не са заети от Дружеството, се класифицират като инвестиционни имоти. Инвестиционните имоти се състоят от сграда и земя.

Първоначално, в момента на придобиване, инвестиционният имот се оценява по цена на придобиване, като се включват съответните разходи по придобиване.

След първоначално признаване Дружеството оценява инвестиционния имот като прилага модел на цената на придобиване в съответствие с изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Дружеството отчита инвестиционния имот по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява по линейния метод в зависимост от определения полезен живот на активите.

2.4 Имоти, машини и съоръжения

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с употребата на този актив и когато отчетната му стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите.

Когато балансовата стойност е по-висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се отчита по неговата възстановима стойност. Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на финансовия отчет.

Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят, като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

Когато балансовата стойност е по-висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се отчита по неговата възстановима стойност. Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на финансовия отчет.

Печалбите и загубите от отписване на дълготрайни материални активи се определят, като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

2. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

2.5 Търговски вземания и други финансови активи

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент, намалена с евентуална провизия за обезценка. Дружеството отчита вземанията в съответствие с МСФО 9. Дружеството прилага опростения подход съгласно МСФО 9 за оценка на загубата от обезценка на стойност на търговските вземания, която е съответно равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента..

2.6 Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, депозити, държани в банки с падеж от три месеца или по-малко.

2.7 Търговски задължения и други финансови пасиви

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност; като се използва ефективен метод и където е приложимо, се отчитат като други финансови задължения.

2.8 Отчитане на договори за оперативен лизинг – където Дружеството е наемодател

Предоставените активи по договори за оперативен лизинг се отчитат като инвестиционни имоти в отчета за финансовото състояние. Приходите от наеми (изчислени от всякакви стимули, дадени на наемополучателите) се признават по линейния метод за лизинговия период.

2.9 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката, а впоследствие по амортизирана стойност; всякакви разлики между постъпленията (нетно от транзакционните разходи) като разходите за откупуване се признават в отчета за всеобхватния доход през периода на заема, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Заемите се класифицират като текущи задължения, освен ако Дружеството няма безусловно право да отлага уреждането на задълженията за поне 12 месеца след датата на отчета за финансовото състояние.

2.10 Признаване на приходи

(а) Приходи от наем

Приходите включват приходи от наем, сервизни и управленски такси. Приходите по оперативен лизинг се признават в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

(б) Консултантски такси

Когато задълженията за изпълнение се удовлетворяват от Дружеството в течение на времето, приходът от консултантски услуги се признава също в течение на времето. Всички останали такси, които получава Дружеството са възнаграждение за услуги, които се предоставят в точно определен момент във времето и, съответно, приходът от тези такси се признава в момента на извършване на услугата. Когато Дружеството играе ролята на посредник, като приход се признава получената комисиона, а не целия приход.

2.11 Разходи за лихви

Разходите за лихви по заеми са включени като 'финансови разходи' в отчета за всеобхватния доход, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на финансовите активи или финансови пасиви и за отчитане на прихода от лихви или разхода за лихви през съответния

2. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

2.11 Разходи за лихви (продължение)

период. Ефективният лихвен процент е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци от финансовия инструмент, до неговата нетна балансова стойност. При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството оценява паричните потоци като взема предвид всички договорни условия по финансовия инструмент (например възможност за предсрочно плащане), но не взема евентуални бъдещи загуби. Изчислението включва всички такси и разходи, платени или получени между лицата по договора, които са неделима част от ефективния лихвен процент, както и транзакционни разходи и всички други премии и отстъпки.

2.12 Доходи на персонала

(i) Планове с дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски в България. Задълженията за превеждане на вноски по планове за пенсиониране с дефинирани вноски, се признават като разходи за персонала в печалби и загуби текущо.

Вноските по план с дефинирани вноски, които са дължими повече от 12 месеца след края на периода на предоставяне на услугите от служителите, се дисконтират до настоящата им стойност.

(ii) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

2.13 Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет за свързано лице се счита, лице което директно или индиректно през един или повече посредници, които то контролира, е контролирано или осъществява съвместен контрол с Дружеството; има интерес в Дружеството, който му дава значително влияние над Дружеството; участва взаимно в контролиране на Дружеството; е асоциирано на Дружеството в Дружеството или е участник в съвместно дружество; или лицето е част от ръководния персонал на Дружеството или компанията майка или близък член от семейството на персонала, посочен по-горе; лицето е Дружество, което е контролирано, взаимно контролирано или е със значително участие, или за което притежава значително право на глас в такова Дружество, директно или индиректно, ръководството или висшият мениджмънт; или е пенсионен план за служители на Дружеството или на дружество, което е свързано лице.

Подробна информация за операциите със свързани лица и салдата в края на годината е представена в Приложение 16.

2.14 Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци

2. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

2.14 Данъци (продължение)

за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дъщерни фирми.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики възникващи от първоначално признаване на репутация.

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

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит.

Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

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

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана. При определянето на текущите и отсрочените данъци Дружеството използва счетоводната база, описана в Приложение 2 по-горе.

3. Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени на лихвените проценти, риск от промяна на паричните потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Управлението на риска се извършва от ръководството, като политиката му е одобрена от компанията-майка.

Финансовите инструменти на Дружеството са, както следва:

	2021 г.	2020 г.
Финансови активи		
Вземания от клиенти	1	1
Парични средства и парични еквиваленти	218	1,172
Общо	219	1,173

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

3. Управление на финансовия риск (продължение)

	2021 г.	2020 г.
<i>Финансови задължения</i>		
Получени заеми от свързани лица	9,607	9,911
Търговски задължения	426	16
Общо финансови пасиви	10,033	9,927

3.1 Пазарен риск

(а) Валутен риск

Политиката на Дружеството е да не държи монетарни активи, деноминирани във валута, различна от евро или лева, който е фиксиран към курса на еврото. Експозицията на Дружеството към валутен риск е незначителна, тъй като към 31 декември 2021 г. и 2020 г. няма активи или пасиви, деноминирани във валута, различна от лева или евро.

(б) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, приходите и оперативните парични потоци са до голяма степен независими от промените на пазарните лихвени нива. Лихвеният риск за Дружеството произтича от получените дългосрочни заеми (Прил. 16). Получените заеми с променлив лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск от промени на бъдещите парични потоци. Ръководствата на Дружеството анализират лихвената си рискова експозиция на динамична база. Експозицията на Дружеството към лихвен риск се разглежда поотделно за всеки предоставен финансов инструмент на базата на пазарни данни. Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и са за период до една година.

Анализ на чувствителността към лихвен риск

(в) Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск при продажба на имоти и ценови риск при отдаване на имоти под наем. Дружеството няма експозиция към ценови риск, свързана с финансовите му инструменти, тъй като не държи капиталови ценни книжа.

3.2 Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти и депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. Парчните средства на дружеството са вложени във финансови институции с добра репутация.

До момента Дружеството не е претърпявало загуби, вследствие на неизпълнение на задълженията на неговите контрагенти. Справедливите стойности на посочените активи не се различават съществено от тяхната отчетна стойност.

3.3 Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и наличието на финансиране чрез договорени кредитни линии и възможността за закриване на пазарни позиции. Експозициите на Дружеството, свързани с ликвиден риск се следят стриктно и се контролират от ръководството.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.3 Ликвиден риск (продължение)

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от отчета за финансовото състояние към падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци.

	До 1 година	От 1 до 3 години	От 3 до 5 години	Над 5 години	Общо
Към 31 декември 2021 г.					
Търговски задължения към свързани лица	416				416
Търговски задължения	10				10
Задължения по заеми и лихви към свързани предприятия	429	10,029			10,458
Общо финансови пасиви	855	10,029			10,884

	До 1 година	От 1 до 3 години	От 3 до 5 години	Над 5 години	Общо
Към 31 декември 2020 г.					
Търговски задължения	16				16
Задължения по заеми и лихви към свързани предприятия	3,695	2,379	2,258	2,906	11,238
Общо финансови пасиви	3,711	2,379	2,258	2,906	11,254

3.4 Управление на капитала

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. Дружеството дефинира капитала си като „собствен капитал“, посочен в отчета за финансовото състояние. През 2021 г. стратегията на Дружеството остава непроменена в сравнение с тази от 2020 г., която е да финансира дейността си предимно чрез оперативната си дейност.

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Стойността на активите на предприятието се анализира периодично в края на отчетния период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато преносната стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, превишава възстановимата му стойност. Загубата от обезценка се отчита в отчета за всеобхватния доход.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

5. Приходи

	2021 г.	2020 г.
Приходи от инвестиционни имоти		
Други приходи от инвестиционни имоти	3	7
Общо	<u>3</u>	<u>7</u>
 Друг доход		
Получени компенсации	13	-
Получени застрахователни обезщетения	2	-
Общо	<u>15</u>	<u>-</u>

Към края на 2021 г. Дружеството в качеството на наемодател няма действащи договори за наем. Към 31.12.2021 административната сграда не функционира.

6. Административни разходи

	2021 г.	2020 г.
Услуги по управление на имота	(364)	-
Разходи за електрическа енергия	(157)	(113)
Разходи за топлинна енергия	(2)	(3)
Разходи за рекламни услуги	(11)	-
Разходи за счетоводни услуги	(13)	(12)
Разходи за възнаграждения за управление	(3)	(2)
Разходи за застраховки	(11)	(15)
Данък сгради и такса смет	(105)	(100)
Разходи за амортизация	(657)	(657)
Разходи за поддръжка и ремонти	(38)	(49)
Други административни разходи	(5)	(9)
Общо	<u>(1,366)</u>	<u>(960)</u>

7. Финансови приходи / (разходи)

	2021 г.	2020 г.
Разходи за лихви	(288)	(289)
Разходи за банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Общо	<u>(289)</u>	<u>(290)</u>

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

8. Разходи за данък печалба

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, в сила от 1 януари 2007 г., размерът на корпоративния данък за 2021 г. е 10%, за 2020 – 10%.

Изчисляване на ефективна данъчна ставка

	2021 г.	2020 г.
Счетоводна загуба преди данъци	(1,637)	(1,243)
Теоретичен данъчен разход при данъчна ставка 10% (2020-10%)	163	124
Ефект от непризнати отсрочени данъци	(163)	(124)
Общо разход за данъци	-	-
Ефективна данъчна ставка	0.00%	0.00%

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. Дружеството не отчита отсрочени данъчни активи по натрупана данъчна загуба и други временни разлики, поради факта, че съществува несигурност по отношение на бъдещите облагаеми печалби, срещу които такъв актив може да бъде усвоен.

9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Дълготрайни активи

	Компютърна техника	Други	Общо
Отчетна стойност:			
Салдо към 01.01.2020 г.	2	6	8
Постъпили	-	-	-
Салдо към 31.12.2020 г.	2	6	8
Салдо към 01.01.2021 г.	2	6	8
Постъпили	-	19	19
Излезли	-	-	-
Салдо към 31.12.2021 г.	2	25	27
Амортизация:			
Салдо към 01.01.2020 г.	(2)	-	(2)
Начислена	-	(1)	(1)
Салдо към 31.12.2020 г.	(2)	(1)	(3)
Салдо към 01.01.2021 г.	(2)	(1)	(3)
Начислена	-	(1)	(2)
Салдо към 31.12.2021 г.	(2)	(2)	(4)
Балансова стойност към 01 януари 2021 г.	-	5	5
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	-	23	23

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

10. Инвестиционни имоти

	Сграда	Земя	Общо
Отчетна стойност:			
Салдо към 01.01.2020 г.	16,397	338	16,735
Постъпили			0
Салдо към 31.12.2020 г.	16,397	338	16,735
Салдо към 01.01.2021 г.	16,397	338	16,735
Постъпили			
Излезли			
Салдо към 31.12.2021 г.	16,397	338	16,735
Амортизация:			
Салдо към 01.01.2020 г.	(5,324)		(5,324)
Начислена	(656)		(656)
Салдо към 31.12.2020 г.	(5,980)		(5,980)
Салдо към 01.01.2021 г.	(5,980)		(5,980)
Начислена	(656)		(656)
Салдо към 31.12.2021 г.	(6,636)		(6,636)
Балансова стойност към 01 януари 2021 г.	10,417	338	10,755
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	9,761	338	10,099

Към 31.12.2020 год. Дружеството е представило в Отчета за финансовото състояние своите инвестиционни имоти като Машини, съоръжения и оборудване. През 2021 год. е направена съответната рекласификация. Ползният живот на инвестиционния имот е определен на 25 години.

11. Търговски и други вземания

	2021 г.	2020 г.
<i>Финансови активи</i>		
Вземания от клиенти	1	1
Данъчни вземания	66	6
Други вземания	5	2
Общо	72	9

Към 31.12.2021 г. Дружеството няма просрочените вземания, (31.12.2020 – 0 лв.). Всички вземания са дължими до 1 месец от датата на възникване.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

12. Парични средства и еквиваленти

	2021 г.	2020 г.
Разплащателни сметки	218	1,172
Общо	218	1,172

Паричните средства и еквиваленти са деноминирани в следните валути:

	2021 г.	2020 г.
Български лев	7	6
Евро	211	1,166
Общо	218	1,172

13. Основен капитал

Към 31 декември 2020 г. и 2021 г. регистрираният капитал е разпределен в 2 дяла, всеки с 1 лев номинална стойност. Единственият собственик на капитала на Емералд Инвестмънтс ЕООД към 31.12.2021 г. е „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД, а крайно контролиращо лице – Пиреос Банк С.А., Атина.

14. Получени заеми от свързани лица

Всички заеми на Дружеството са с плаващ лихвен процент.

	2021 г.	2020 г.
Нетекущи задължения		
Заеми от свързани лица	9,462	6,843
Текущи задължения		
Получени заеми от свързани лица		2,620
Лихви по заеми от свързани лица	145	448
Общо	9,607	9,911

Нетекущите задължения имат срок, както следва:

	2021 г.	2020 г.
От 1 до 3 години	9,462	2,027
От 3 до 5 години	-	2,028
Над 5 години	-	2,788
Общо	9,462	6,843

Към датата на отчитане справедливата стойност на заемите се приближава до балансовата стойност, тъй като ефектът от дисконтирането е незначителен. Справедливите стойности са базирани на недисконтираните парични потоци при последния обявен плаващ лихвен процент към края на годината. Заемите са сключени с пазарен лихвен процент плюс марж от 3%. Към 31 декември 2021 г. инвестиционни имоти с балансова стойност 10,099 хил. лева са заложили в полза на „Булфина“ ЕАД по договор за заем.

15. Търговски и други задължения

	2021 г.	2020 г.
<i>Финансови задължения</i>		
Търговски задължения към свързани лица	416	-
Търговски задължения към доставчици	10	14
Задължения по договор за управление	-	1
Други кредитори		1
Общо	426	16

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

(Всички суми са в хил. лв., освен ако не е упоменато друго)

16. Сделки със свързани лица

Към 31.12.2021 г. Дружеството се контролира от „Пиреос Недвижими Имоти“ ЕООД, което притежава 100% от дяловете му. Крайно контролиращо лице е Пиреос Банк С.А., Гърция. Дружеството е свързано лице с „Булфина“ ЕАД.

Сделките и разчетите със свързани лица са, както следва:

Задължения

Нетекущи задължения

Заем – „Булфина“ ЕАД

Общо

2021 г.

9,462

9,462

2020 г.

6,843

6,843

Текущи задължения

Задължения за управление на имот към „Булфина“ ЕАД

Заем – „Булфина“ ЕАД

Лихви по заем от „Булфина“ ЕАД

Общо

416

-

145

561

-

3,068

-

3,068

Сделки

Разходи за управление на имот – „Булфина“ ЕАД

Разходи за лихви – „Булфина“ ЕАД

Общо

2021 г.

(362)

(288)

(650)

2020 г.

-

(289)

(289)

През 2021 година са изплатени възнаграждения по договор за управление на Дружеството в размер на 3 хил. лв.

17. Условни пасиви и поети ангажименти

Данъчните власти могат по всяко време, до 5 години след периода на отчитане, да проведат ревизия на счетоводните регистри, при която е възможно да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби. Ръководството не счита за вероятна появата на обстоятелства, които биха довели до налагане на значителни данъчни задължения от подобен характер.

18. Влияние на Covid-19

Продължаващото разпространение на вируса Covid-19 и социалните и икономически последици в България и в глобален мащаб биха могли да доведат до съществени корекции в балансовата стойност на активите и пасивите на Дружеството през 2022 година.

В дългосрочен план пандемията може да окаже влияние върху дейността на Дружеството, неговите парични потоци и рентабилност. В допълнение, новите тенденции за работа от дома, особено силно изразени при традиционните офис наематели като ИТ компаниите, оказват допълнително силен натиск върху търсенето и нуждата от офис площи, което би могло да се отрази негативно върху стойността на актива. В противовес, офис сградите, добре позиционирани на пазара със силни конкурентни преимущества като локация, достъпност и съвременен дизайн, се очаква да запазят интереса на потенциалните наематели. Доказателство за това е силният интерес към актива от значителен брой наематели през последната финансова година.

19. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

Военният конфликт „Русия-Украйна“, който започна на 24 февруари 2022 година и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, биха могли да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Съществува вероятност много от предприятията да бъдат засегнати непряко или да са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие - колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация.

Обстоятелствата биха могли да окажат влияние върху плановете за отдаване и заестост на свободни площи в административната сграда - собственост на дружеството и съответно върху стойността на инвестиционния имот. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, поради динамичното развитие на събитията. В дългосрочен план военният конфликт може да окаже влияние върху дейността на Дружеството, неговите парични потоци и рентабилност.

Факторите по-горе показват съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Както е посочено в бележка 2.1 дейността на Дружеството зависи от крайния контролиращ собственик – Пиреос Банк С.А., Гърция. Бъдещата му способност да продължи като действащо предприятие зависи от постоянна подкрепа на Пиреос Банк С.А., Гърция. Управлението на Дружеството не е запознато с плановете за подкрепата на крайния контролиращ собственик да бъде оттеглена, включително предвид разпространението на COVID-19 и военния конфликт между Русия и Украйна, поради което финансовият отчет е изготвен, прилагайки принципа предположение за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет не са настъпили съществени събития, изискващи корекции на финансовия отчет и на приложенията към него.

