

Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2022 година

Обща информация	i
Доклад за дейността.....	ii
Доклад на независимия одитор до едноличния собственик на Експо 2000 Рийл Естейт ЕООД	
Отчет за приходите и разходите	1
Счетоводен баланс	3
Отчет за собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци.....	6
Приложение към финансовия отчет	
1. Обобщение на съществените счетоводни политики.....	7
2. Приходи от дейността.....	19
3. Разходи за външни услуги.....	19
4. Разходи за персонала.....	19
5. Разходи за амортизация.....	19
6. Други оперативни разходи.....	20
7. Финансови разходи, нетно.....	20
8. Данъци от печалбата.....	20
9. Дълготрайни материални активи.....	21
10. Дългосрочни инвестиции (инвестиционни имоти).....	22
11. Нематериални активи.....	23
12. Вземания.....	24
13. Разходи за бъдещи периоди.....	24
14. Пари и парични еквиваленти.....	24
15. Записан капитал.....	24
16. Лихвени кредити и заеми.....	25
17. Търговски и други задължения.....	26
18. Цели и политика за управление на финансовия риск.....	26
19. Свързани лица.....	28
20. Събития след датата на баланса.....	30

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА 2022

Управители

Адина Уелш
Мартина Ледерер
Бернд Щайнгрубер

Седалище и адрес на управление

град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Регистър и регистрационен номер

ЕИК - 130918314

Одитор

„Делойт Одит“ ООД
бул. "Александър Стамболийски" 103
София МОЛ - София Тауър
София, 1303
България

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

“ЕКСПО 2000 Риъл Естейт” ЕООД (“Дружеството”) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано с дело № 4206/2002 година от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България и пререгистрирано в Търговския регистър на Република България на 04.10.2010 г. с ЕИК 130918314.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” № 55 – ЕКСПО 2000. Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ. Дружеството притежава бизнес център, изграден върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия бизнес център в София на бул. “Никола Вапцаров” № 55.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Състоянието на Дружеството е оповестено в настоящия финансов отчет, заедно с всички приложения. Основните показатели за развитието и резултатите от дейността са представени по-долу:

	2022	2021
Приходи от дейността (хил. лв.)	13,360	12,577
Брутна (печалба/загуба) (хил. лв.) – преди данъци	(770)	(186)
Нетна печалба/загуба (хил. лв.)	(857)	(285)
Оперативна печалба (хил. лв.)	1,266	1,943

Дружеството, към 31 декември 2022 година има нетни активи в размер на 5,567 хил. лева (31.12.2021 г.: нетни активи в размер на 6,721 хил. лева).

Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в недвижими имоти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 80% от приходите на Дружеството за 2022 г. са резултат от продажби към шест клиента (2021: 80% от приходите са резултат от продажба към същите клиенти). 99.9% от приходите за 2022 г. са реализирани от наеми и предоставени комунални услуги.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

В хиляди лева	31 декември 2022	31 декември 2021
Търговски вземания	664	390
Пари и парични еквиваленти	1,919	2,982
	2,583	3,372

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има сключени договори за банков кредит, предоставени от Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия в размер на 30,887 хил. евро, Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ в размер на 1,000 хил. евро.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. От 01.01.1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото, поради което Дружеството не е изложено на значителен риск, свързан с промени на валутните курсове.

Управление на капитала

Основният капитал на Дружеството е с номинална стойност 5,877,490 лв., е разпределен в 587,749 /петстотин осемдесет и седем хиляди седемстотин четиридесет и девет/ дяла, всеки по 10 /десет/ лева. Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ, със седалище и адрес на управление Виена, ул. Ландштрасер Хауптштрасе 2а притежава 100% от капитала на Дружеството, вписан като особен залог в полза на Райфайзен Централбанк Остерайх АГ.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГФО

Не са налице събития след отчетната дата, които изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството възнамерява да проучва българския пазар с цел реализиране на строителни проекти или продажби на недвижими имоти.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

През 2022 г. в Дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, органите на управление на предприятието отговарят за съставянето, своевременното изготвяне, съдържанието и публикуването на финансовите отчети и годишните доклади за дейността към тях.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Продължаващият военен конфликт в Украйна и свързаните с него санкции срещу Руската Федерация, имат въздействие върху европейските икономики и в световен мащаб. Дружеството няма значителна пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус и съответно е повлияно само от общоикономическото въздействие от конфликта – увеличени цени на енергийните ресурси и по-висока инфлация.

По-дългосрочното въздействие може да засегне и търговските обороти, паричните потоци и рентабилността. Независимо от това към датата на този финансов отчет Дружеството продължава да изпълнява задълженията си навреме и поради това продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

Ръководството потвърждава своята отговорност за достоверното представяне във финансовия отчет на всички значими аспекти от дейността на Дружеството в съответствие с Националните счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

.....
Адина Уелш
Управител

София, 25 юни 2023 г.



.....
Мартина Ледерер
Управител

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на Експо 2000 Рийл Естейт ЕООД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Експо 2000 Рийл Естейт ЕООД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2022 и отчета за приходите и разходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект и ефекта от въпросите, описани в раздела от нашия доклад "База за изразяване на квалифицирано мнение", приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на квалифицирано мнение

1. В сравнителната информация към 31 декември 2021 година Дружеството посочва търговска репутация с балансова стойност в размер на 296 хиляди лева (отчетна стойност в размер на 7,106 хиляди лева и натрупана амортизация в размер на 6,810 хиляди лева, както е посочено в приложение 11 към финансовия отчет), която е формирана при бизнес комбинация от 2002. Генериращият парични постъпления обект, към който репутацията се отнася, не може да бъде идентифициран от Дружеството предвид ограничения в наличната документация. Поради това, отчетната стойност на търговската репутация е следвало да бъде отписана напълно към 31 декември 2021 година. Съответно, неразпределената печалба към 31 декември 2021 е надценена с 296 хиляди лева. Дружеството отписва репутацията като намалява неразпределената печалба през 2022 година с 296 хил. лева, но не преизчислява сравнителната информация към 31 декември 2021 в съответствие с СС 8 „Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика“
2. През 2017 година Дружеството е капитализирало разходи за лихви по получени банкови заеми на стойност 1,107 хиляди лева в стойността на инвестиционен имот, вместо да ги признае като текущ разход в момента на възникването им. На база на предоставената ни информация ние не можахме да се уверим в размера на ефектите от това третиране в началното салдо на инвестиционните имоти, в разходите за амортизация за годината, приключваща на 31 декември 2022 и съответно в крайното салдо на инвестиционните имоти към 31.12.2022.

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

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

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

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

Управителите („Ръководството“) носят отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

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

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

Както е описано в раздела "База за изразяване на квалифицирано мнение" по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно ефектите от капитализирането на разходи за лихви по банкови заеми върху отчетната стойност на инвестиционните имоти и разходите за амортизация. Съответно, ние не бяхме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за тези обекти.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

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

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в "Доклад относно одита на финансовия отчет" по-горе.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Deloitte Audit
Делойт Одит ООД


Силвия Пенева
Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



бул. Ал. Стамболийски 103
1303 София, България

12 юли 2023

Отчет за приходите и разходите
За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Наименование на разходите	Приложение	2022 <i>хил. лв.</i>	2021 <i>хил. лв.</i>	Наименование на приходите	Приложение	2022 <i>хил. лв.</i>	2021 <i>хил. лв.</i>
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		6,916	5,236	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2	12,734	12,40
а) суровини и материали		1,538	876	а) услуги		12,734	12,40
б) външни услуги	3	5,378	4,360	2. Други приходи		626	17
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	4	77	51				
а) разходи за възнаграждения		77	51				
б) разходи за осигуровки		-	-				
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	5	4,865	5,171				
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		4,865	5,171				
аа) разходи за амортизация		4,865	5,171				
4. Други разходи	6	235	176				
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		12,093	10,634	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)		13,360	12,57
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи в т.ч.:	7	2	1	3. Други лихви и финансови приходи, в т. ч.:	7	-	
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		2	1	а) приходи от предприятия от група		-	
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.:	7	2,035	2,128				
а) разходи, свързани с предприятия от група		2,009	2,126				
Общо финансови разходи (5 + 6)		2,037	2,129	Общо финансови приходи (3)		-	

Отчет за приходите и разходите (продължение)
 За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Наименование на разходите	Приложение	2022	2021	Наименование на приходите	Приложение	2022	2021
(Продължение)		хил. лв.	хил. лв.			хил. лв.	хил. лв.
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)		14,130	12,763	4. Загуба от обичайна дейност		-	-
7. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)		-	-	Общо приходи (1 + 2 + 3)		13,360	12,577
8. Разходи за данъци от печалбата	8	87	99	5. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)		(770)	(186)
9. Печалба (9-10-11)		-	-	6. Загуба (5 + ред 7 от раздел А)		(857)	(285)
Всичко (Общо разходи + 7)		14,217	12,862	Всичко (Общо приходи + 6)		14,217	12,862

Адина Уелис
 Управител

Мартина Ледерер
 Управител

Мария Дилева
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на 25 юни 2023 г.
 Приложението от страница 7 до страница 30 е неразделна част от финансовия отчет.

Силвия Пенева
 Регистриран одитор, отговорен за аудита
 Дата: 12.07.2023



Счетоводен баланс
 Към 31 декември
 В хиляди лева
 АКТИВ

	Прил.	2022	2021		Прил.	2022	2021
		хил. лв.	хил. лв.			хил. лв.	хил. лв.
Раздели, групи, статии				Раздели, групи, статии			
А. Записан, но невнесен капитал		-	-	А. Собствен капитал			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				І. Записан капитал	15	5,877	5,877
І. Нематериални активи				ІІ. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	11	1	1	- неразмразена печалба		8,930	9,226
2. Търговска репутация	11	-	296	- непокрита загуба		(8,382)	(8,097)
Общо за група І:		1	297	Общо за група ІІ:		548	1,129
ІІ. Дълготрайни материални активи				ІІІ. Текуща (печалба/загуба)		(857)	(285)
1. Съоръжения и други	9	1,048	722	Общо за раздел А:		5,568	6,721
2. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	9	1,263	65	Б. Провизии и сходни задължения		-	-
Общо за група ІІ:		2,311	787	В. Задължения			
ІІІ. Дългосрочни финансови активи							
1. Дългосрочни инвестиции	10	64,916	69,101				
Общо за група ІІІ:		64,916	69,101				
Общо за раздел Б:		67,228	70,185				

Счетоводен баланс (продължение)
Към 31 декември
В хиляди лева

АКТИВ	Прил.	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.	ПАСИВ	Прил.	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
<i>Раздели, групи, статии</i>				<i>Раздели, групи, статии</i>			
В. Текущи (краткотрайни) активи				1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	17	269	352
I. Вземания				до 1 година		269	352
1. Вземания от клиенти и доставчици в т. ч.:	12	664	390	над 1 година		-	-
над 1 година		-	-	2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	16,19	62,369	65,202
2. Други вземания, в т. ч.:	12	352	284	до 1 година		62,369	4,849
над 1 година		-	-	над 1 година		-	60,353
Общо за група I:		1,016	674	3. Други задължения, в т.ч.:	17	2,009	1,694
II. Парични средства в т. ч.:	14			до 1 година		82	78
- в брой		-	-	над 1 година		1,927	1,616
- в безсрочни сметки	14	1,919	2,982	- данъчни задължения	17	82	77
Общо за група II:		1,919	2,982	до 1 година		82	77
Общо за раздел В:		2,935	3,656	над 1 година		-	-
Г. Разходи за бъдещи периоди	13	52	128	Общо за раздел В, в т.ч.:		64,647	67,248
				до 1 година		62,720	5,279
				над 1 година		1,927	61,969
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В + Г)		70,215	73,969	СУМА НА ПАСИВА (А + Б + В)		70,215	73,969

Адина Уелш
Управител

Мартина Ледерер
Управител

Мария Динсва
Вистра Корпорейт Сървис ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на 25 юни 2023 г.
 Приложението от страница 7 до страница 30 е неразделна част от финансовия отчет.

Силвия Пенева
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 18.07.2023



Отчет за собствения капитал
 За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

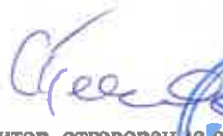
	Финансов резултат от минали години				Общо собствен капитал
	Записан капитал	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Текуща печалба/(загуба)	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1. Салдо в началото на отчетния период	5,877	9,226	(8,097)	(285)	6,721
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	(857)	(857)
3. Други изменения в собствения капитал	-	-	(285)	285	-
4. Отписана търговска репутация	-	(296)	-	-	(296)
5. Салдо към края на отчетния период	5,877	8,930	(8,382)	(857)	5,568
6. Собствен капитал към края на отчетния период (1-2+/-3)	5,877	8,930	(8,382)	(857)	5,568


 Адина Уелш
 Управител


 Мартина Ледерер
 Управител


 Мария Динчева
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на 25 юни 2023 г.
 Приложението от страница 7 до страница 30 е неразделна част от финансовия отчет.


 Силвия Пенева
 Регистриран одитор, отговорен за одита
 Дата: 11.07.2023



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

Наименование на паричните потоци	2022 г.			2021 г.		
	Постъп- ления	Плащания	Нетен поток	Постъп- ления	Плащания	Нетен поток
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	17,342	(9,721)	7,621	16,690	(7,046)	9,644
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	(77)	(77)	-	(51)	(51)
Платени и възстановени данъци от печалбата	-	(98)	(98)	-	(109)	(109)
Други парични потоци от основна дейност	-	(1,462)	(1,462)	-	(2,370)	(2,370)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	17,342	(11,358)	5,984	16,690	(9,576)	7,114
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	(2,205)	(2,205)	-	(1,028)	(1,028)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	(2,205)	(2,205)	-	(1,028)	(1,028)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	-	(2,911)	(2,911)	-	(2,911)	(2,911)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	(1,931)	(1,931)	-	(2,060)	(2,060)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	-	-	-	-	-
Други парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-	-	-
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	-	(4,842)	(4,842)	-	(4,971)	(4,971)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	17,342	(18,405)	(1,063)	16,690	(15,575)	1,115
Д. Парични средства в началото на периода			2,982			1,867
Е. Парични средства в края на периода			1,919			2,982

Адина Уелш
 Управител

Мартина Ледерер
 Управител

Мария Динева
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на 25 юни 2023 г.
 Приложението от страница 7 до страница 30 е неразделна част от финансовия отчет.

Силвия Пенева
 Регистриран одитор, отговорен за одита
 Дата: 12.07.2023



Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики

(а) Корпоративна информация

Наименование на предприятието: "ЕКСПО 2000 Риъл Естейт" ЕООД.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Място на извършване на стопанска дейност: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове, регистрирани по ТЗ. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември. Ръководството на Дружеството включва неговите управители. Лицата натоварени с общо управление съвпадат с ръководството.

Дружеството притежава бизнес център, изградена върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия бизнес център в София на бул. "Никола Вапцаров" № 55.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството. Информация относно собствениците на Дружеството (преки и крайни) е представена в Приложение 19.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на 25 юни 2023 година.

За 2022 г. средно списъчният брой на персонала е един човек – управител.

(б) База за изготвяне

Финансовият отчет на Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

(в) База за оценяване

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена. Той е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

(г) Действащо предприятие

Към 31 декември 2022 г. Дружеството има значителна експозиция към групата Райфайзен Банк (RBI AG), която е и негов собственик, която включва дългосрочен заем на стойност 62,357 хил. лв. (88% от всички пасиви). Дружеството към 31 декември 2022 г. отчита загуба в размер на (857) хил. лв. (31 декември 2021 г.: дружеството отчита загуба преди данъци от (285) хил. лв.).

Ръководството е анализирано способността на Дружеството да продължи дейността си в бъдеще и е предприело следните основни мерки за подобряване на финансовото състояние на Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД:

- Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД е получило официално писмо за подкрепа от компанията майка, в което компанията майка потвърждава, че предоставеният заем от крайната компания майка няма да бъде изискан в рамките на следващите 12 месеца

На база на посочените по-горе мерки, ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си като действащо предприятие и следователно, ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност, без да е необходимо да реализира съществена част от активите си или да предприема други принудителни мерки.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(г) Действащо предприятие (продължение)

Продължаващият военен конфликт в Украйна и свързаните с него санкции срещу Руската Федерация, може да имат въздействие върху европейските икономики и в световен мащаб. Дружеството няма значителна пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус и съответно е повлияно само от общоикономическото въздействие от конфликта – увеличени цени на енергийните ресурси и по-висока инфлация.

По-дългосрочното въздействие може да засегне и търговските обороти, паричните потоци и рентабилността. Независимо от това към датата на този финансов отчет Дружеството продължава да изпълнява задълженията си навреме и поради това продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

(д) Корекция на грешка (фундаментална грешка)

Във връзка с извършеното вливане на „Кампус Риал Естейт“ ЕООД в „Експо 2000 Риъл Естейт“ ЕООД от 09.10.2002 г. предприятието-правоприемник отразява в актива на баланса си търговска репутация с отчетна стойност 7,105,778 лева. Към датата на отчета 31 декември 2022 г., дружеството амортизира търговската репутация, като стойността на натрупаната амортизация е 6,809,704 лева. След анализ на предходни периоди, дружеството взема решение да отпише търговската репутация от баланса към 31 декември 2022 г. Балансовата стойност на търговската репутация е в размер на 296,074 лева, Стойността на търговската репутация в размер на 6,809,704 лева е амортизирана и отчетена на разход в отчета за приходи и разходи за предходни периоди. Остатъчната стойност в размер на 296,074 лева е отписана за сметка печалби и загуби от предходни периоди.

(е) Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е отчетната валута на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на валута, се вписват в левове като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс към датата на сделката. Закупената валута се оценява по курс на придобиване, а продадената валута – по валутния курс на продажбата. Паричните позиции в чуждестранна валута се оценяват по заключителен курс към датата на счетоводния баланс. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при превръщане по заключителен курс се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход за периода, в който са възникнали. Непаричните позиции, които се отчитат по историческа цена, изразена в чуждестранна валута, се оценяват като се използва валутният курс към датата на сделката. Непарични позиции, които се отчитат по справедлива стойност, изразена в чуждестранна валута, се оценяват, като се използва валутният курс към датата, към която е определена справедливата стойност.

(ж) Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към отчетната дата. Етапът на завършеност на сделката се определя на база на изминалите месеци от договора като процент от общия срок за всеки договор. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

Приходи от наеми

Приходите от оперативен лизинг (наеми) се признават в печалби и загуби ежемесечно, пропорционално на срока на договора за наем.

Приложение към финансовия отчет

(ж) Признаване на приходи (продължение)

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива.

(з) Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила към датата на счетоводния баланс. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато директно в собствения капитал през същия или различен отчетен период.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават, както е описано по-долу, по отношение на намаляеми и/или облагаеми временни разлики към датата на счетоводния баланс, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички възникнали облагаеми временни разлики.

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

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на счетоводния баланс и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна бъдеща облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато директно в собствения капитал през същия или различен отчетен период.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано, тъй като се касаят едно и също данъчнозадължено предприятие.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди.

Данък върху добовената стойност (ДДС)

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

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

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в счетоводния баланс.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(и) Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват основно и допълнително възнаграждение, социални осигуровки и надбавки, бонуси, премии, платен годишен отпуск и др. според прилаганата система за заплащане на труда в предприятието и българското трудово законодателство. Когато лице от персонала е положило труд в рамките на отчетния период, недисконтираната сума на краткосрочните доходи на заетите, която се очаква да бъде платена в замяна на положения труд, се признава като разход или актив срещу текущо задължение, след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки. Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочни доходи на персонала. Дружеството оценява очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски като допълнителна сума (задължение и разход), която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск към датата на счетоводния баланс.

Съгласно българското трудово законодателство, Дружеството като работодател, е задължено да изплати две или шест brutни месечни заплати на своите служители при пенсиониране, в зависимост от прослуженото време. Ако служителят е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия си стаж, той трябва да получи шест brutни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години при същия работодател – две brutни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своето задължение за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране като използва актюерски метод на оценка. Актюерските печалби и загуби се признават като приход или разход, когато нетните кумулативни непризнати актюерски печалби или загуби в края на предходната отчетна година са превишавали 10% от настоящата стойност на задължението за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране.

Актюерските печалби или загуби се признават за очаквания средно-оставащ брой години трудов стаж на персонала.

Разходите за минал трудов стаж се признават като разход на линейна база за средния срок, докато доходите станат безусловно придобити. До степента, до която доходите са вече безусловно придобити, незабавно след въвеждане или промени в плана за доходи при пенсиониране, Дружеството признава разхода за минал трудов стаж веднага.

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се състои от настоящата стойност на задължението за изплащане на тези доходи, намалена с непризнатите разходи за минал трудов стаж.

(й) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на СС 32 *Финансови инструменти* се класифицират като финансови активи, държани за търгуване, финансови активи, държани до настъпване на падеж, заеми (кредити) и вземания и финансови активи обявени за продажба, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото за тях вложение, плюс разходите по извършване на сделката.

Покупките или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(и) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• Финансови активи (продължение)

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти и търговски и други вземания.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми (кредити) и вземания

Заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж, след първоначалното им признаване, се оценяват по амортизируема стойност, с помощта на метода на ефективната лихва (ЕЛ), намалена с провизия за обезценка. Амортизируемата стойност се изчислява като се вземат под внимание всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните по договора. Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност. Амортизацията по метода на ЕЛ се отчита като текущи финансови приходи. Обезценката на заеми и вземания, отчетени по амортизируема стойност се отчита като финансов разход.

Обезценка

В края на всеки отчетен период, Дружеството определя дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, ако и единствено ако, съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива („събитие за понесена загуба”) и това събитие за загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения, неизпълнение или просрочие при изплащането на лихвите или главницата, вероятност да изпаднат в несъстоятелност или друга финансова реорганизация, и, когато очевидни данни показва, че е налице измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са съпоставими с неизпълнения.

За финансови активи, отчитани по амортизируема стойност, Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка индивидуално за финансови активи, които са съществени поотделно или колективно за финансови активи, които не са съществени поотделно. Ако се определи, че не съществуват обективни доказателства за обезценка на индивидуално оценяван финансов актив, независимо дали той е съществен или не, активът се включва в група от финансови активи със сходни характеристики на кредитен риск и тази група от финансови активи се оценява за обезценка на колективна база. Активи, които са оценени за обезценка индивидуално и за които загубата от обезценка е и продължава да бъде признавана, не се включват в колективната оценка за обезценка.

Ако съществуват обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и неговата възстановима стойност, изчислена като сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (като се изключват бъдещи очаквани загуби по заеми, които все още не са понесени). Сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци се дисконтира по първоначалния ефективен лихвен процент на финансовите активи. Ако заем има плаващ лихвен процент, процентът на дисконтиране за оценка на загубата от обезценка представлява текущият ефективен лихвен процент.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(й) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи (продължение)

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка и сумата на загубата се признава като текущ финансов разход. Когато за финансов актив е създаден резерв от преоценка, който е отрицателна величина, обезценката се отчита като текущ финансов разход и като намаление на този резерв.

• Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на СС 32, се класифицират като финансови пасиви, държани за търгуване, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на полученото вложение, плюс разходите по извършване на сделката.

Последващо оценяване

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието

След първоначалното им признаване, финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието, се оценяват по амортизируема стойност по метода на ЕЛ. Печалбите и загубите от тези финансови пасиви се отчитат като текущи финансови приходи и разходи, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

(к) Отписване на финансови инструменти

Финансовите инструменти се отписват изцяло или частично, когато договорните права или задължения по тях бъдат погасени, което е налице при:

- реализиране на правата или уреждане на задълженията;
- отказ от правата или отменяне на задълженията;
- изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

Финансов инструмент, който е прехвърлен може да не се отписва, когато (а) Дружеството има право на обратно придобиване и има намерение и възможност да упражни това свое право; (б) Дружеството е едновременно и упълномощено и задължено да закупи обратно или да обезщети за прехвърления финансов актив при условия, които ефективно осигуряват възвращаемост, сходна на тази, която се очаква от финансовия инструмент, без да бъде прехвърлен; (в) прехвърленият финансов инструмент не е свободно достъпен на пазара и Дружеството е запазило в значителна степен всички финансови рискове, свързани с инструмента.

Отписването на финансов инструмент (резултатът от сделката или балансовата стойност на отписания инструмент) се отчита директно в отчета за приходите и разходите за съответния отчетен период. Когато се отписва финансов инструмент, за който има създаден резерв от преоценка, съответстващият резерв се отразява като текущ финансов приходи или текущ финансов разход.

(л) Справедлива стойност на финансовите инструменти

Справедливата стойност представлява сумата, за която даден актив може да бъде разменен или даден пасив да бъде уреден, в сделка между информирани и желаещи осъществяването на сделката страни, при справедливи пазарни условия.

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котирувани пазарни цени или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени „продава“ за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(л) Справедлива стойност на финансовите инструменти (продължение)

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

(м) Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на регистрираните и платени дялове.

(н) Дълготрайни материални активи

Един актив се признава и отчита като дълготраен материален актив (ДМА), когато отговаря на определението за ДМА съгласно СС 16 *Дълготрайни материални активи*, стойността на актива може да се определи надеждно и предприятието очаква да получи икономически изгоди, свързани с актива. При признаването на ДМА, Дружеството прилага стойностен праг от 700 лв., под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни се отчитат като текущ разход при придобиването им. Дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Дълготрайни материални активи, създадени в предприятието се отчитат по себестойност, а тези получени в резултат на aportна вноска по реда на Търговския закон – по оценка, приета от съда, плюс всички преки разходи. При извършване на последващи разходи, свързани с дълготраен материален актив, с тях се коригира балансовата стойност на съответния актив, когато е вероятно Дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално определената стандартна ефективност на съществуващия актив (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на производителност, разширяване на възможности за нови продукти/услуги, възможност за съкращаване на производствени разходи). Всички други последващи разходи се признават като разход в периода, в който са направени.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на годност на активите, които са определени както следва:

Машини, съоръжения и оборудване

5 години

Стопански инвентар

7 години

Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на ползване на амортизируемия актив.

Дружеството извежда временно от употреба активи и ги консервира по смисъла на СС 4 – Отчитане на амортизациите, ако съответните дълготрайни материални активи няма да бъдат употребявани за период от минимум 12 месеца и след изтичане на този период, се очаква предприятието отново да ги въведе в употреба. Начисляването на амортизацията на тези активи се преустановява от месеца, следващ извеждането им от употреба и започва отново от месеца, следващ въвеждането им в употреба.

Дълготраен материален актив се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

Периодично се извършва преглед на срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(о) Лизинг

Класификацията на лизинговите договори се осъществява в началото на лизинга на база на принципа „предимство на съдържанието пред формата“. При промяна на условията по лизинговия договор, които водят до промяна на критериите за класификация съгласно СС 17 – Лизинг, се извършва нова класификация на лизинговите договори.

Дружеството като наемател

Дружеството класифицира лизингов договор като финансов лизинг, ако той прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. В началото на лизинговия договор, наетият актив се записва по справедлива стойност или ако е по-ниска - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Общата сума на наемните плащания се отчита като задължение, а разликата между стойността, по която е записан наетия актив (както е посочено по-горе) и общата сума на договорените наемни плащания се отчита като финансов разход за бъдещ период. Последният се признава като текущ финансов разход пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора към общата сума на договорните лизингови плащания.

Лизинговите плащанията по договори за експлоатационен лизинг се признават като текущи разходи за външни услуги на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като наемодател

Лизингов договор, при който Дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като експлоатационен лизинг. Първоначалните разходи, извършени от Дружеството, във връзка с подготовката и сключването на лизинговия договор се отчитат като разходи за дейността за текущия период.

При финансови лизингови договори, Дружеството отчита като вземане определените в договора наемни плащания като разликата между сумата на последните и справедливата цена на отдадения актив се отразява като финансови приходи за бъдещи периоди. Финансовите приходи за бъдещи периоди се признават като текущи финансови приходи пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора към общата сума на договорните наемни плащания.

(п) Разходи по заеми

Разходи по заеми се признават като текущ финансов разход в периода, в който възникват.

(р) Нематериални активи

Външно създадените нематериалните активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение. Когато нематериален актив е получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, неговата първоначална оценка се определя по оценката, приета от съда. Вътрешно създадените нематериални активи се оценяват първоначално по себестойност, представляваща сумата на разходите, извършени от момента, в който нематериалния актив за пръв път е постигнал критериите за признаване. При извършване на последващи разходи, свързани с дълготраен нематериален актив, те се отразяват като увеличение на балансовата стойност на съответния актив или като отделен нематериален актив и се определят като разходи за усъвършенстване, ако могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към нематериален актив и когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на производителност, разширяване на възможности за нови продукти/услуги, възможност за съкращаване на производствени разходи). Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи в периода, в който са направени.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(р) Нематериални активи (продължение)

Вътрешно създаден нематериален актив се признава и отчита като нематериален актив в зависимост от фазата на създаване, в която се намира, а именно:

а) вътрешно създаден нематериален актив, възникнал от изследователска дейност (изследователска фаза на вътрешен проект), не се признава като нематериален актив;

б) вътрешно създаден нематериален актив, който възниква в резултат на дейност по развитие (фаза на развитие от вътрешен проект), се признава за нематериален актив, когато:

- Дружеството има техническа способност за завършване на нематериалния актив, така че да бъде готов за употреба или продажба;

- Ръководството има намерение за завършване на нематериален актив и за неговото използване или продажба;

- Дружеството има способност за използване или продажба на нематериалния актив;

- Ръководството очаква нематериалният актив да доведе до генерирането на бъдещи икономически изгоди, включително наличието на пазар или полезността му при вътрешна за предприятието употреба;

- Дружеството има адекватни технически, финансови и други ресурси, необходими за финализиране на развитието, използването или продажбата на нематериалния актив, и

- Разходите, произтичащи от нематериалния актив по време на неговото развитие, могат да бъдат оценени.

След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на годност на активите, които са определени както следва:

Софтуер

2 години

Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на ползване на амортизируемия актив.

Дружеството извежда временно от употреба активи и ги консервира по смисъла на СС 4 – Отчитане на амортизацията, ако съответните дълготрайни нематериални активи няма да бъдат употребявани за период от минимум 12 месеца и след изтичане на този период, се очаква предприятието отново да ги въведе в употреба. Начисляването на амортизацията на тези активи се преустановява от месеца, следващ извеждането им от употреба и започва отново от месеца, следващ въвеждането им в употреба.

Дълготраен нематериален актив се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

Периодично се извършва преглед на срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

Положителната търговска репутация се амортизира на систематична база по време на полезния ѝ живот. Възприетият метод на амортизация е линейният метод на амортизация с полезен живот от 20 години.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(с) Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира имотите според предполагаемото им предназначение като:

- инвестиционни имоти – когато ги държи с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете;
- ползвани в дейността имоти – имоти, отговарящи на дефиницията на дълготраен материален актив;
- имоти за продажба – като например стоки, закупени с цел последваща продажба и отговарящи на дефиницията на стоково-материални запаси.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване, необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

Когато имот включва част, предназначена за получаване на приходи от наем (включително отдаване по оперативен лизинг) и част, предназначена за ползване в дейността - в тези случаи се преценява дали тези части с различно предназначение могат да се отчитат поотделно, и ако:

а) съществува такава възможност, те се класифицират поотделно;

б) не съществува такава възможност, ръководството на предприятието трябва да прецени дали частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло и в зависимост от тази преценка целият имот се класифицира като инвестиционен или за ползване в дейността.

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по сделката (професионални хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и др.). Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено. Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон се осъществява по оценка, приета от съда. При извършване на последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, с тях се увеличава балансовата му стойност, когато могат да бъдат надеждно измерени и съотнесени към инвестиционния имот, и когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на използваемостта, увеличаване на качеството на имота, възможност за съкращаване на разходите, свързани с имота). Всички други последващи разходи се признават като текущ разход в периода, в който са направени.

След придобиването, инвестиционните имоти се оценяват по модела на цена на придобиване – по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на годност на активите, които са определени както следва:

Сгради и конструкции

25 години

Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на ползване на амортизируемия актив. Периодично се извършва преглед на срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

Инвестиционен имот се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка на нефинансови активи

Към всяка балансова дата, Дружеството определя дали активите са обезценени, което включва определянето на наличието на условия за обезценка на активите, определяне на възстановимата стойност на активите и изчисление на загуба от обезценка. Когато са налице условия за обезценка на даден актив, Дружеството определя неговата възстановима стойност, която е по-високата от нетната продажна цена на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Нетната продажна цена е цената, определена в сделката, намалена с преките допълнителни разходи по сделката. Когато няма пряка сделка и не съществува активен пазар, нетната продажна цена се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за нетната продажна цена на актив или обект, генериращ парични потоци.

Загубата от обезценка се признава веднага като текущ разход за дейността.

Към всяка дата на счетоводния баланс, Дружеството преценява дали съществуват признаци, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни признаци, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за приходите и разходите.

(у) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в счетоводния баланс включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

Приложение към финансовия отчет

1. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

(ф) Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има текущо задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, включващи икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за приходите и разходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

(х) Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на счетоводния баланс, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Инвестиционни имоти

Дружеството притежава земи, сгради и подобрения на активи, които държи с цел получаване на приходи от наем. Поради тази причина, ръководството счита, че тези активи отговарят на критериите за признаване на инвестиционни имоти.

Заем от Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ

Дружеството отчита получен заем от Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ в размер на 1,956 хил. лв., който няма краен срок на изплащане. Използваната сума трябва да се погаси от заемателя на първия работен ден след датата, на която кредитиращият участник поиска сумата да се погаси, т.е. във всеки един момент заемът може да стане изискуем и затова е представен като краткосрочен в настоящия финансов отчет.

Приложение към финансовия отчет

2. Приходи от дейността

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Приходи от наеми	9,383	9,486
Приходи от префактурирани комунални услуги	3,351	2,920
Други	626	171
	<u>13,360</u>	<u>12,577</u>

2.1 Приходи и разходи с особено голям размер или обхват

Дружеството отчита за 2022 г. приходи от наеми към 1 клиент, които са 10% и повече от общия размер на отчетените приходи или общо 40%.

Дружеството отчита за 2022 г. разходи към доставчици, свързани лица за консултантски и управленски услуги, които са 10% и повече от общия размер на отчетените разходи или общо 13 % от оперативните разходи.

3. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Разходи за услуги по управление на инвестиционния имот	(1,966)	(1,151)
Общи разходи за техническа поддръжка	(737)	(691)
Оперативни разходи	(739)	(725)
Такса смет	(438)	(437)
Охрана	(442)	(407)
Данък сгради	(168)	(169)
Почистване на общи площи	(171)	(146)
Разходи за реклама	(172)	(75)
Счетоводни и одиторски услуги	(131)	(115)
Правни и консултантски услуги	(195)	-
Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	(25)	(26)
Ремонтни услуги	(106)	(298)
Други разходи за външни услуги	(88)	(120)
	<u>(5,378)</u>	<u>(4,360)</u>

4. Разходи за персонала

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Заплати и възнаграждения	(77)	(51)
	<u>(77)</u>	<u>(51)</u>
Управителят на Дружеството получава възнаграждение по договор за управление.		

5. Разходи за амортизация

<i>В хиляди лева</i>		2022	2021
Амортизация на инвестиционен имот	Прил. 10	(4,635)	(4,630)
Амортизация на положителна репутация	11	-	(355)
Разходи за амортизации на дълготрайни материални и нематериални активи	9	(230)	(186)
		<u>(4,865)</u>	<u>(5,171)</u>

Приложение към финансовия отчет

6. Други оперативни разходи

В хиляди лева

Други разходи

2022	2010
(235)	(176)
<u>(235)</u>	<u>(176)</u>

7. Финансови разходи, нетно

В хиляди лева

Разходи за лихви

2022	2021
(1,933)	(2,016)

Финансови разходи (такси по усвояване на заеми и други подобни)

(104)	(112)
-------	-------

Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове

-	-
---	---

Общо финансови разходи

<u>(2,037)</u>	<u>(2,128)</u>
----------------	----------------

Приходи от лихви

-	-
---	---

Общо финансови приходи

-	-
---	---

Нетни финансови разходи

<u>(2,037)</u>	<u>(2,128)</u>
----------------	----------------

8. Данъци от печалбата

Признати в печалби и загуби

В хиляди лева

Текущ данък

2022 **2021**

Данък за текущата година

(87)	(99)
------	------

Общо разход за данък върху печалбата

<u>(87)</u>	<u>(99)</u>
-------------	-------------

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

Печалба / (Загуба) преди данъци

2021	2021
(770)	(186)

Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка 10%

77	19
----	----

Разходи, непризнати за данъчни цели

(29)	(18)
------	------

Разходи за лихви, слаба капитализация

(106)	(65)
-------	------

Амортизация на положителна репутация

(30)	(35)
------	------

Ефективна данъчна ставка

-%	(86)	-%	(99)
-----------	-------------	-----------	-------------

Дружеството не отчита отсрочени данъчни активи или пасиви.

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане в България, ако общата сума на пасивите на дадено предприятие надвишава повече от три пъти собствения му капитал, се прилага регулацията за слаба капитализация по отношение на определяне на данъчно признатата сума на разходите за лихви по заеми, получени от свързани лица, или гарантирани/обезпечени от свързани лица. Съгласно регулацията за слаба капитализация, размерът на данъчно признатите разходи за лихви по заеми, получени от свързани лица или гарантирани/обезпечени от свързани лица, надвишаващи начислените приходи от лихви, е ограничен до 75% от счетоводната печалба преди всички разходи и приходи от лихви. Ако финансовият резултат преди всички разходи и приходи от лихви е загуба, цялата сума на разходите за лихви не се признава за данъчни цели. Непризнатите разходи за лихви могат да се пренасят и признават за данъчни цели през следващите пет години, до сумата, изчислена съгласно регулацията за слабата капитализация (което зависи основно от генерирането на достатъчна счетоводна печалба преди всички разходи и приходи от лихви). Към 31 декември 2022 г. Дружеството има разходи за лихви, които подлежат на пренасяне в бъдещи периоди по регулацията на слабата капитализация, 1,061 хил. лв., за които не е признат отсрочен данъчен актив. Поради несигурностите на икономическата среда, в която оперира Дружеството, размерите и времето на реализиране на бъдещите облагаеми печалби не могат да бъдат надеждно определени и за това не е признат отсрочен данъчен актив върху тези разходи за лихви за приспадане.

Приложение към финансовия отчет

9. Дълготрайни материални активи

<i>В хиляди лева</i>	Съоръжения и други	ДМА в процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност			
1. В началото на годината	1,431	65	1,496
2. На постъпили през периода	556	1,420	1,976
3. На трансфери към инвестиционни имоти през периода	-	(222)	(222)
4. На излезли през периода	-	-	-
5. В края на периода (1+2+3+4)	1,987	1,263	3,250
Нагрупана амортизация			
6. В началото на периода	709	-	709
7. Начислена през периода	230	-	230
8. В края на периода (6+7)	939	-	939
8. Балансова стойност в края на периода (4-7)	1,048	1,263	2,311

Разходите за придобиване на дълготрайни материални активи са свързани с изграждането на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4. Дружеството през 2011 г. разрушава частично Фаза 0 от комплекс Експо 2000, което е първоначален етап от изграждането на Фаза 3 в бизнес център Експо 2000. В средата на 2013 година започват строителни дейности по изграждането на Фаза 3. В края на 2014 г. строителството на Фаза 3 е завършено и сградата е заприходена в баланса на Дружеството като инвестиционен имот. Към края на отчетния период 2017 г. се отчитат разходи за придобиване на ДМА по довършителни дейности, свързани с Фаза 3 и започналите дейности по изграждане на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4. В края на отчетния период 2017 г., изграждащата се Фаза 4 е на етап завършване, като влизането ѝ в експлоатация се осъществява на отделни етапи. В края на 2017 г. е придобит акт за експлоатация на 90% от изградената сграда. През отчетния период 2018 г. Фаза 4 е завършена изцяло, издаден е окончателен Акт 16 и са отчетени довършителни дейности по строителството. Към 31.12.2018 г. сградата е завършена изцяло и е влезнала в експлоатация като инвестиционен имот, като се довършват само определени обекти от офис площите по конкретни изисквания на наематели. През 2020 г. започват дейности по подобрения на отделни офис площи, част от които са във връзка с нови наематели и друга част, която е във връзка с реновиране на общи части в отделните фази. През 2021 г. част от подобренията са приключени и съответно капитализираните разходи по тях са трансферирани в стойността на инвестиционния имот. През 2022 г. дейностите по подобрения на отделни обекти продължават, като част от тях приключват към края на отчетния период. Към 31 декември 2022 г. има остатък на стойност 1,263 хил. лв. касаещи обекти, които ще бъдат финализирани през следващия отчетен период.

Обезценка на ДМА

Дружеството е извършило преглед за обезценка на материалните дълготрайни активи към 31.12.2022 г. Не са установени индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност и в резултат на това, не е призната загуба от обезценка във финансовия отчет.

Приложение към финансовия отчет

10. Дългосрочни инвестиции (инвестиционни имоти)

<i>В хиляди лева</i>	Земи	Подобрения на активи	Сгради	Общо
Отчетна стойност				
1. В началото на годината	430	5,615	94,643	100,688
2. На постъпили през периода (трансфери от ДМА в процес на изграждане)	-	(5)	455	450
3. В края на периода (1+2)	430	5,610	95,098	101,138
Амортизация				
4. В началото на периода	-	2,737	28,850	31,587
5. Начислена през периода	-	740	3,895	4,635
6. В края на периода (4+5)	-	3,477	32,745	36,222
7. Балансова стойност в края на периода (3-6)	430	2,133	62,353	64,916

Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции включват инвестиционни имоти (ИИ), оценявани по модела на цена на придобиване.

За 2022 г. последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти, възлизат на 455 хил. лв.

Към 31.12.2022 г. сумата на договорените задължения за покупка, изграждане или разработване на ИИ възлизат на 455 хил. лв., а тези за ремонт, поддържане или подобрения - на нула.

Текущите разходи, свързани с инвестиционните имоти, са 6,916 хил. лв. Разходите са пряко свързани с поддръжката за функциониране на сградата.

Текущите приходи, свързани с инвестиционните имоти, са 13,360 хил. лв. Приходите са формирани от отдаване на офис площи в инвестиционния имот.

Активи с ограничения върху правото на собственост

Дружеството е заложило в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ следните собствени активи:

- Урегулиран поземлен имот с площ 17,067.35 кв.м.
- Офис сграда Експо 2000 – Фаза I, с подземен гараж, електрически трансформатор и 10 КВ кабели – Сектор А, А1, В, С, състоящ се от сграда блок А и А1 и сграда блок Б и сграда блок С, с обща застроена площ от 9,734.74 /девет хиляди седемстотин тридесет и четири и 0,74/ кв.м.
- Офис сграда Експо 2000 – Фаза II, състояща се от сграда блок Д, блок Е и блок О, със застроена площ от 1,586 / хиляда петстотин осемдесет и шест/ кв.м.
- Офис сграда Експо 2000 – Фаза III, с обща застроена площ на подземната част от сградата от 2,162 /две хиляди сто шестдесет и два/ кв.м. и обща застроена площ на сградата над земята от 8,263 /осем хиляди двеста шестдесет и три/ кв.м.
- Офис сграда Експо 2000 – Фаза IV, с обща застроена площ на подземната част от сградата от 9,421 /девет хиляди четиристотин двадесет и един/ кв.м., а общата застроена площ на сградата над земята от 13,459 /тринадесет четиристотин петдесет и девет/ кв.м.

Обезценка на инвестиционни имоти

Дружеството е извършило преглед за обезценка на инвестиционните имоти към 31.12.2022г. Не са установени индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната справедлива стойност и в резултат на това, не е призната загуба от обезценка във финансовия отчет.

Приложение към финансовия отчет

10. Дългосрочни инвестиции (инвестиционни имоти), продължение

Оповестяване на справедливата стойност

Към 31 декември 2022 справедливата стойност е определена на база оценка, изготвена от СиБиАри клон България

– независим акредитиран оценител в съответствие с професионалните оценителски стандарти.

Въз основа на отчета за оценка, справедливата стойност на имотите надвишава тяхната балансова стойност и поради това не е отчетена загуба от обезценка във финансовия отчет. Прилежащата земята и съответните се считат за един актив, генериращ парични потоци. Справедлива стойност към 31 декември 2022 е 117,936 хил. лв

Справедливата стойност на имотите е определена на база на три метода на оценка. Диапазонът на пазарната стойност се определя от резултатите, получени по пазарен подход: метод на пазарните аналози и приходен подход. Окончателното становище на оценителите за пазарната стойност към датата на оценките е на база пазарен подход.

11. Нематериални активи

В хиляди лева

	Програмни продукти	Търговска репутация	Патент	Общо
Отчетна стойност				
1. В началото на годината	8	7,106	1	7,115
2. На постъпили през периода	-	-	-	-
3. На излезли през периода		(7,106)		(7,106)
4. В края на периода	8	-	1	9
Амортизация				
5. В началото на периода	8	6,810	-	6,818
6. Начислена през периода	-	-	-	-
7. Отписана през периода		(6,810)		(6,810)
8. В края на периода (3+4)	8	-	-	8
6. Балансова стойност в края на периода (2-5)	-	-	1	1

Във връзка с извършеното вливане на „Кампус Риал Естейт“ ЕООД в „Експо 2000 Риъл Естейт“ ЕООД от 09.10.2002 г. предприятието-правоприемник отразява в актива на баланса си търговска репутация с отчетна стойност 7,105,778 лева. Към 31 декември 2022 г., дружеството предприема действия за отписване на търговската репутация, поради амортизираната стойност на актива.

Обезценка на нематериални активи

Дружеството е извършило преглед за обезценка на нематериалните дълготрайни активи към 31.12.2022 г. Не са установени индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност и в резултат на това, не е призната загуба от обезценка във финансовия отчет.

Приложение към финансовия отчет

12. Вземания

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Вземания от клиенти	664	390
Обезценка на вземания	-	-
Предоставени аванси към доставчици	253	197
Данъци за възстановяване, в т.ч.	99	87
- ДДС за възстановяване	2	2
- Вземане за корпоративен данък	97	85
	<u>1,016</u>	<u>674</u>

Отчетените от Дружеството вземания от клиенти от наеми са заложили като обезпечение в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ. За повече информация виж Приложение 16.

13. Разходи за бъдещи периоди

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Такси по вписване на банков заем	11	29
Предплатени разходи за природен газ	39	94
Други	2	5
	<u>52</u>	<u>128</u>

14. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Наличности по банкови сметки	1,919	2,982
Общо пари и парични еквиваленти	<u>1,919</u>	<u>2,982</u>

Притежаваните от Дружеството банкови сметки в Райфайзенбанк (България) ЕАД са заложили като обезпечение в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ. За повече информация виж Приложение 16.

15. Записан капитал

Записан капитал

Към 31 декември 2022 година дружествения капитал е с номинална стойност 5,877 хил. лева (2021: 5,877 хил. лева) и е 100% собственост на Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ. Капиталът е разпределен в 587,749 /петстотин осемдесет и седем хиляди седемстотин четирдесет и девет/дяла, всеки по 10 /десет/ лева.

Дружеството е учредило особен залог върху всички 587,749 дяла, с номинална стойност 10 лева всеки, на обща стойност 5,877 хил. лева, в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ. За повече информация виж Приложение 16.

Приложение към финансовия отчет

16. Лихвени кредити и заеми

Това приложение представя заключителните салда по заемите от свързани лица:

Дългосрочни заеми

В хиляди лева

	2022	2021
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ	-	60,410
Разходи за такси	-	(57)
	<u>-</u>	<u>60,353</u>

Краткосрочна част по дългосрочни заеми

В хиляди лева

	2022	2021
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – транш С	1,956	1,956
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш Е	-	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ	60,470	2,968
Разходи за такси	(57)	(75)
	<u>62,369</u>	<u>4,849</u>
Общо, в т.ч.	62,369	65,202
Главница	62,308	65,144
Лихва	61	58

Лихвени кредити и заеми	Номинален лихвен процент	Матуритет
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – транш С	Euribor + 1.25%	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш Е	Euribor + 2.75%	2018
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ	Fixed rate 0.27% + 2.75%	2023

През 2018 г. транш Е на получен заем от Райфайзен Банк Интернешънъл АГ е реструктуриран в нов заем, с падеж и лихвен процент, така както са посочени по-горе. Във връзка с реструктурирането, не са отчетени парични движения.

Като обезпечение на вземанията на банката по реструктурирания договор за заем с Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Дружеството е учредило обезпечения както следва:

- Договорна ипотека върху земя и сгради, находящи се в гр. София и представляващи офис комплекс Експо 2000;
- Залог на дружествени дялове, като всички 587,749 дялове от капитала на Дружеството с номинална стойност 10 лв. всеки са заложени в полза на банката;
- Залог на вземания по банкови сметки;
- Залог на вземания по договори за наем;
- Залог на вземания по застрахователна полица.

Приложение към финансовия отчет

17. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Задължения към доставчици	269	352
Задължения по депозити на наематели за наеми	1,927	1,616
Данъчни задължения	82	78
Общо задължения – други	2.278	2.046
До 1 година	351	430
Над 1 година, в т.ч.	1,927	1,616
от 1 до 5 години	1,927	1,616
над 5 години	-	-

18. Цели и политика за управление на финансовия риск

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

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Това приложение представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството.

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

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича от вземания от клиенти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от не плащане присъщ за индустрията или за съответната пазар, на който оперира Дружеството.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от не плащане, присъщ за индустрията или за съответната държава. Няма концентрация на кредитен риск в един значим клиент.

Към датата на отчета има значителна концентрация на кредитен риск (31% от всички вземания са от един клиент). Максимално поетия кредитен риск представлява балансовата стойност на финансовите активи, включително вземания от свързани лица, които към датата на отчета са:

Приложение към финансовия отчет

18. Цели и политика за управление на финансовия риск, продължение

(i) Кредитен риск (продължение)

В хиляди лева	Прил.	Балансова стойност	
		2022	2021
Търговски вземания	12	664	390
Парични средства по разплащателни сметки и банки	14	1,919	2,982
		<u>2,583</u>	<u>3,372</u>

(ii) Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби.

2021		Балансова стойност	Договор. пар. потоци	На поискване	До 6 месеца	6-12 месеца	1- 2 год	2 - 5 год	Над 5 год
В хиляди лева	Прил.	2021							
Търговски задължения (вкл. свързани лица)	17,19	352	(352)	-	(352)	-	-	-	-
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	16	65,202	(65,202)	(1,956)	(1,456)	(1,456)	(2,911)	(57,423)	-
2022		Балансова стойност	Договор. пар. потоци	На поискване	До 6 месеца	6-12 месеца	1- 2 год	2 - 5 год	Над 5 год
В хиляди лева	Прил.	2021							
Търговски задължения (вкл. свързани лица)	17,19	269	(269)	-	(269)	-	-	-	-
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	16	62,369	(62,369)	(1,956)	(1,456)	(58,957)	-	-	-

(iii) Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че при промяна на пазарните цени, като чуждестранна валута или лихвени проценти, доходът на Дружеството ще бъде засегнат. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията на такъв риск в приемливи граници.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като финансовите му активи и пасиви са деноминирани в лева/евро.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на значим риск от промяна на лихвените проценти, тъй като всички банкови кредити са при плаващ лихвен процент, зависещ от EURIBOR.

Приложение към финансовия отчет

18. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Управление на капитала

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

През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени по договор или регулативна рамка.

19. Свързани лица

Идентификация на свързаните лица

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия.

Предприятие с контролно участие в Дружеството

100 % от акциите на Дружеството се притежават от Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ.

Други свързани лица

Про Инвест Да Винчи (България) ЕООД, Райфайзенбанк (България) ЕАД (до 12 юли 2022 г.), Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ, Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД, Експо Форест 1 ЕООД, Експо Форест 2 ЕООД, Експо Форест 3 ЕООД, Експо Форест 4 ЕООД, Райфайзен Застрахователен Брокер ЕООД (до 12 юли 2022 г.), Райфайзен Асет Мениджмънт България ЕАД (до 12 юли 2022 г.) и Дружеството са свързани лица, защото са под общ контрол на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия (крайната компания-майка). На 12 юли 2022 г. белгийската финансова група КВС придобива 100% от акциите на Райфайзенбанк и дъщерните ѝ дружества в България

Транзакции със свързаните лица

В хиляди лева

Продажби/(покупки)	2021	2021
<i>Други свързани лица</i>		
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги	(923)	(650)
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – предоставени управленски услуги	(1,043)	(727)
Райфайзенбанк (България) ЕАД (до 12 юли 2022 г.) – банкови такси	(22)	(35)
Райфайзенбанк (България) ЕАД (до 12 юли 2022 г.) – предоставяне на офис под наем	2,333	4,709
Райфайзен Асет Мениджмънт България ЕАД (до 12 юли 2022 г.)	30	53
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – приходи от наем	201	172

Приложение към финансовия отчет

19. Свързани лица (продължение)

Движенията по заемите, оповестени в Приложение 16, и сделките, свързани с тях, са както следва:

			Получени заеми	Начислени лихви	Платена главница	Платена лихва	Суми дължими от/ на свързани лица (брутно от платени такси)
			хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми от свързани лица							
<i>Крайна компания-майка</i>							
Райфайзен	Банк						
Интернешънъл	АГ,	2022 г.	-	1,902	(2,911)	(1,900)	62,369
Австрия							
Райфайзен	Банк						
Интернешънъл	АГ,	2021 г.	-	1,991	(2,911)	(2,005)	65,202
Австрия							
<i>Предприятие с контролно участие в дружеството</i>							
Райфайзен Пропърти							
Мениджмънт ГмбХ		2022 г.	-	31	-	(31)	1,956
Райфайзен Пропърти							
Мениджмънт ГмбХ		2021 г.	-	25	-	(25)	1,956
2021 г.			-	1,933	(2,911)	(1,931)	64,325
2021 г.			-	2,016	(2,911)	(2,030)	67,158

Дружеството също така е в отношение на свързани лица със своите директори (управители).

Приложение към финансовия отчет

19. Свързани лица (продължение)

Крайните салда на задължения и вземания към и от свързани лица са както следва:		В хиляди лева
Задължения и вземания	31 декември 2022	31 декември 2021
<i>Крайна компания- майка</i>		
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия – задължения по лихви и главница, нетно от платени и разсрочени такси)		
<i>Предприятие с контролно участие в Дружеството</i>		
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмБХ – главница на заем	(60,413)	(63,246)
<i>Други свързани лица</i>		
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмБХ – управленски и консултантски услуги	(1,956)	(1,956)
Райфайзенбанк (България) ЕАД (до 12 юли 2022 г.) – вземания от предоставени площи под наем	-	-
Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД – задължения по предоставени услуги	-	-
	<u>(62,369)</u>	<u>(65,202)</u>

През 2022 година начислените възнаграждения от Дружеството в полза на неговите директори е 77хиляди лева (2021: 51 хил. лева).

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2022 г. (2021 г.: нула). Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

20. Събития след датата на баланса

Не са налице събития след отчетната дата, които изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет.