СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2021 година

СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД

Съдържание

Обща информация

Доклад за дейността

Отчет за всеобхватния доход 3
Отчет за финансовото състояние 4
Отчет за промените в собствения капитал 5
Отчет за паричните потоци 6
Пояснителни бележки ..... 7 - 24

Управители

Христо Москов
Франческо Пиованети

Адрес

Бизнес Парк София,
Сграда 1, вх. А, ет. 4
София 1766,
България

Правен консултант

Петър Кунзов

Обслужващи банки

ДСК Банк ЕАД

СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2021 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Съгласно Закона за Счетоводството тези финансови отчети не подлежат на одит.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Основната дейност на София Шелтър Пропъртиз ЕООД (Дружеството) включва придобиване на инвестиционни имоти и последващото им отдаване под наем. Към 31 декември 2021 г. Дружеството има сключени договори с наематели по оперативен лизинг на офиси, находящи се в притежаваната част от сграда 1А. Във връзка със сключените договори за оперативен лизинг, Дружеството предоставя на наемателите услуги по поддръжка, охрана и управление на наетите площи.

Резултати за текущия период

Съгласно отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. счетоводният финансов резултат на Дружеството след облагане с данък е печалба в размер на 220 хил.лв, а през 2020 - 208 хил. лв.

Структура на основния капитал

Едноличен собственик	Участие	Брой дялове	Номинална стойност (хил. лв.)
БПС 14 ЕООД	100%	43,100	2,155

Инвестиции

София Шелтър Пропъртиз ЕООД няма участия в капиталите на други дружества.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2022 г.

- Запазване високото качество на предоставяните на наемателите услуги;
- Запазване високото ниво на заетост на отдаваемите площи.

ЦЕРЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК И КАПИТАЛ

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Дружеството изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и заеми, предоставени на свързани лица, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им балансова стойност.

СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК И КАПИТАЛ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Валутен риск

Излагането на Дружеството на валутен риск е минимално поради факта, че българският лев е фиксиран към еврото.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно налични парични средства, чрез финансиране със заемни средства. Поради динамичната природа на основния бизнес, Дружеството се стреми към поддържане на гъвкавост чрез използването на банковите заеми.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма разкрити клонове.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, София Шелтър Пропъртиз ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Управители на Дружеството са Франческо Пиованети и Христо Москов.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2021 и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.



Христо Москов
Управител
София Шелтър Пропъртиз ЕООД
гр. София
31 март 2022 г.

СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2021	2020
Приходи от наеми	3.1	329	329
Амортизация на инвестиционни имоти	5.6	(68)	(68)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	3.2	(26)	(38)
Приходи от наеми и свързани с тях услуги (нетно)		**235**	**223**
Административни разходи	3.3	(12)	(12)
Други разходи		(2)	(2)
Други загуби (нетно)		**(14)**	**(14)**
Финансови приходи	3.4	27	25
Финансови разходи		(4)	(3)
Финансови разходи (нетно)		**23**	**22**
Печалба преди данъци		**244**	**231**
Приход/(разход) за данък върху доходите	4	(24)	(23)
Печалба за годината		**220**	**208**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		**220**	**208**

Христо Москов
За „София Шелтър Пропъртиз" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на Дружеството на 31 март 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2021	2020
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	5	1,566	1,594
Нематериални активи		2	3
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	11	1,240	1,070
Разходи за бъдещи периоди		11	1
		2,819	**2,668**
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	6	331	321
Разходи за бъдещи периоди		5	4
Парични средства и краткосрочни депозити	7	486	410
		822	**735**
ОБЩО АКТИВИ		**3,641**	**3,403**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	8	2,155	2,155
Други резерви	8	333	333
Натрупана печалба/загуба		995	775
		3,483	**3,263**
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми на свързани лица	11	4	14
Други финансови пасиви	9	45	41
Отсрочен данъчен пасив	4	50	47
Търговски и други задължения		28	-
		127	**102**
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	10	31	38
		31	**38**
Общо пасиви		**158**	**140**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**3,641**	**3,403**

Христо Москов
За „София Шелтър Пропъртиз" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на Дружеството на 31 март 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Други резерви	Натрупана печалба	Общо
На 1 януари 2020 г.	**2,155**	**333**	**757**	**3,245**
Печалба за годината	-	-	208	208
Разпределен дивидент	-	-	(190)	(190)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	-	**18**	**18**
На 31 декември 2020 г.	**2,155**	**333**	**775**	**3,263**
На 1 януари 2021 г.	**2,155**	**333**	**775**	**3,245**
Печалба за годината	-	-	220	220
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	-	**220**	**220**
На 31 декември 2021 г.	**2,155**	**333**	**995**	**3,483**

Христо Москов
За „София Шелтър Пропъртиз" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на Дружеството на 31 март 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2021	Годината, приключваща на 31.12.2020
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		486	384
Плащания към доставчици		(122)	(98)
Плащания за данък добавена стойност		(56)	(62)
Платен данък върху доходите		(18)	(19)
Други плащания		(22)	(31)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		**268**	**174**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Плащания за инвестиционни имоти		(48)	(4)
Постъпления/плащания по предоставени вътрешнофирмени заеми		(144)	(56)
Получени лихви		-	1
Нетни парични потоци за инвестиционната дейност		**(192)**	**(59)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Платен дивидент		-	(190)
Плащания на такси и комисионни по рефинансиране		-	(14)
Нетни парични потоци за финансовата дейност		-	**(204)**
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		76	(89)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	13	410	499
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	13	**486**	**410**
Получени лихви		1	1
Платени лихви		-	-

Христо Москов
За „София Шелтър Пропъртиз" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на Дружеството на 31 март 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на София Шелтър Пропъртиз ЕООД („Дружеството") за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., е одобрен за издаване от Управителя на Дружеството на 31 март 2022 г.

София Шелтър Пропъртиз ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено на 9 май 2005 г. със седалище гр. София, ж. к. Младост 4, Бизнес Парк София, сграда 1А, ет.4.

Основната дейност на Дружеството включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг с наематели, като отдава под наем офиси, в притежаваната от него сграда №1А на територията на Бизнес Парк София. Дружеството предоставя услуги на наемателите по поддръжка и управление на наемните площи.

Към 31 декември 2020 едноличен собственик на Дружеството е БПС 14 ЕООД.

Крайната компания-майка на Дружеството е Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд., Кайманови острови.

2. База за изготвяне

Настоящият финансовият отчет е изготвен на база на историческа цена. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Към датата на изготвяне на тези отчети ръководството на Бизнес Парк София ЕООД е направило оценка на способността на Дружеството да продължи дейността си в съответствие с принципа на действащо предприятие. При тази оценка цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е най-малко, но не се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период, е взета под внимание.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2021 г.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021, приети от ЕС, дата на одобрение 15 декември 2020 г., публикуван в Официален вестник на 16 декември 2020 г.

- Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 4, МСФО 7 и МСФО 16 Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС, дата на одобрение 13 януари 2021 г, публикуван в Официален вестник на 14 януари 2021 г.

- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Намаления на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС, дата на одобрение 30 август 2021 г. Публикуван в Официален вестник на 31 август 2021 г.

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 18 май 2017 г., приет от ЕС, дата на одобрение 19 ноември 2021 г.,публикуван в Официален вестник на 23 ноември 2021 г.

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС, дата на одобрение 28 юни 2021 г., публикуван в Официален вестник на 2 юли 2021 г.

Приемането на тези изменения в съществуващите стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС.

2.2. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Неотменими ангажименти по оперативни лизинги – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на площи в притежаваните от него инвестиционни имоти. След направена преценка на условията по договорите, ръководството е определило, че тъй като всички

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи периоди и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към края на отчетния период, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи остават за Дружеството, договорите се третират като оперативен лизинг. Допълнителна информация е представена в бележка 20.

Полезен живот на инвестиционни имоти, имоти, машини, съоръжения и нематериални активи

Финансовото отчитане на инвестиционните имоти, имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Приблизителните оценки за полезния живот са оповестени в бележка 2.4.

Дружеството преглежда тези оценки към края на всеки отчетен период.

2.2. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към края на отчетния период.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики

Отчитане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване.

Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

Полезният живот на инвестиционните имоти е определен, както следва:

	Години
Сгради	40
Системи към сградите	5 – 40
Инфраструктура	4 - 25

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на инвестиционни имоти се класифицират в отчета за всеобхватния доход като Приходи от наеми и свързани услуги, нетно.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане или разработване и се отчитат по цена на придобиване докато строителството приключи, след което се рекласифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Дружеството прилага модела на цена на придобиване при последващо оценяване на инвестиционните имоти.

Всички разходи, пряко свързани с покупката и строителството на имот и всички допълнителни разходи за доизграждане, се определят като разходи за придобиване и се капитализират.

Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение, те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Имот, машина или съоръжение 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 всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Земите и активите в процес на изграждане не се амортизират.

Полезният живот на имотите, машините и съоръженията е определен, както следва:

	Години
Машини и съоръжения	3.33
Стопански инвентар	6.67
Компютърна и електронна техника	2

Активите се амортизират от месеца на въвеждането им в експлоатация. В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на имоти, машини и съоръжения се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на актива.

Нематериални активи

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

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Нематериални активи (продължение)

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Лицензите се амортизират за срока на валидност.

Полезният живот на нематериалните активи е определен, както следва:

	Години
Софтуер	2

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му в 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 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. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата 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 справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, 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 индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Увеличената, вследствие на възстановяване на загубата от обезценка, балансова стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив на едно предприятие, финансов пасив или инструмент на собствен капитал на друго предприятие.

Първоначално признаване

Финансовите активи се класифицират, при първоначалното им признаване, като последващо се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или справедлива стойност през печалбата или загубата. Класифицирането на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив, както и от бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране или за които Дружеството прилага практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по неговата справедлива стойност, плюс, в случай че финансовият актив не е по справедлива стойност чрез печалбата или загубата, разходите по сделката.

Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране или за които Дружеството прилага практически целесъобразна мярка, се оценяват по съответната им цена на сделката. За да може един финансов актив да бъде класифициран и оценен по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхвтен доход, той следва да поражда парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази оценка се отнася единствено до плащания по главница и лихва и се извършва на ниво инструмент. Финансовите активи, чийто парични потоци не са единствено плащания по главница и лихва, се класифицират и оценяват по справедлива стойност през печалба или загуба, независимо от бизнес модела. Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се отнася до това как то управлява своите финансови активи, така че да генерират парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събиране на договорни парични потоци, продажба на финансови активи или и двете. Финансовите активи, класифицирани и оценени по амортизирана стойност, се държат в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорени парични потоци докато финансовите активи, класифицирани и оценени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, са държани в рамките на бизнес модел, чиято цел е събиране на договорени парични потоци, а така също и продажба.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване, финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти);
- Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (дългови инструменти);
- Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход;
- Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Финансовите активи по амортизирана стойност последващо се оцянват чрез метода на ефективната лихва и подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават като печалби или загуби тогава, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Дълговите инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, приходите от лихви, преоценките от чуждестранни валути и загубите от обезценки се признават в отчета за приходи и разходи и се изчисляват по същия начин както и финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност. Останалите промени в справедливата стойност се признват в друг всеобхватен доход. При отписване, натрупаните промени в справедливата стойност, признати през друг всеобхватен доход, се отразява в печалба или загуба.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови инструменти (продължение)

При първоначалното признаване, Дружеството може да направи неотменим избор да класифицира своите капиталови инвестиции като капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, тогава когато те отговарят на опоределението за собствен капитал съгласно МСС 32 Финансови инструменти, а именно: Представяне и не се държани за търгуване. Печалбите и загубите от тези финансови активи никога не се признават отново като печалба и загуба. Капиталовите инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, не са обект на обезценка.

Финансовите активи по справедлива стойност през печалбата и загубата се представят в отчета за всеобхватния доход по справедлива стойност с нетните промени в справедливата стойност, признати с отчета за приходите и разходите.

Отписване

Финансов актив (или, където е приложимо , част от финансов актив или част от група подобни финансови активи) се отписва основно когато:

- Договорните права за паричните потоци от този финансов актив са изтекли; или
- Дружеството прехвърли договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив или поеме договорно задължение за плащане на паричните потоци в пълен размер без съществена забава на трета страна въз основа на договор за прехвърляне; и или (а) Дружеството е прехвърлило по същество всички рискове и ползи върху актива, или (б) Дружеството нито е прехвърлила, нито е запазила по същество всички рискове и ползи върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

Обезценка

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти не държани по справедлива стойност през печалбата и загубата. Очакваните кредитни загуби са определят въз основа на разликата между договорените парични потоци, дължими съгласно договора, и всичките парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с приблизителната стойност на първоначалния ефективен лихвен процент.

За търговските вземания и активите по договори Дружеството прилага опростен подход при изчисляването на очаквани кредитни загуби. Следователно Дружеството не проследява измененията в кредитния риск, а признава провизии за загуби въз основа на очакваните кредитни загуби през целия живот на актива към всяка отчетна дата.

Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви са класифицирани, при първоначалното им признаване, като финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата, кредити и заеми, задължения, или като деривативи определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, ако е подходящо. Всички финансови пасиви първоначално се признават по справедлива стойност и в случай на кредити, заеми и вземания, нетирано с директните разходи по сделката.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване, финансовите пасиви се класифицират на две категории:

- Финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- Финансови пасиви по амортизирана стойност (кредити и заеми).

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови пасиви (продължение)

Финансовите пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата включват финансови пасиви държани за продажба и финансови пасиви, определени при първоначалното им признаване по справедлива стойност през печалбата или загубата. Финансовите пасиви са класифицирани като държани за продажба ако те са възникнали с цел обартно изкупуване в близко бъдеще. Тази категория също включва деривативни финансови инструменти, които не са определени като хеджиращи инструменти както е дефинирано в МСС 9. Отднелните внедрени деривативи също се класифицират като държани за търговия освен в случаите, когато са определени като ефективни хеджиращи инструменти. Печалбата или загубата от пасивите държани за търговия се признават в отчета за всеобхватния доход. Финансовите пасиви определени първоначално по справедлива стойност чрез печалба или загуба се определят в началната дата на признаване и само ако отговарят на критериите съгласно МСС 9.

Финансовите пасиви по амортизирана стойност (кредити и заеми) – след първоначалното признаване, лихвоносните кредити и заеми последващо се оценяват по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават като печалба или загуба, когато пасивите са отписани, както и чрез процеса на амортизация чрез ефективния лихвен процент. Амортизационните разходи се изчисляват като се вземе предвид всяка отстъпка или премия при придобиването, както и такси или разхпди, които са неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията чрез ефективния лихвен процент се представят като финансови разходи в отчета за взеобхватния доход. Тази категория основно се прилага за лихвоносните заеми и кредити.

Отписване

Финансовият пасив се отписва тогава, когато задължението по пасива е изпълнено, прекратено или изтекло. Когато съществуващ финансов пасив се заменя с друг от същия заемодател при съществено различни условия, или условията по съществуващия пасив са съществено изменени, то такава замяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив. Разликата в съответните балансови стойности се признават в отчета за всеобхватния доход.

Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността 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 всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текущ процент на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Регистриран капитал

Регистрираният капитал представлява стойността на издадените и платени акции от едноличния собственик.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

(а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;

(б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;

(в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;

(г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството като лизингодател

Лизингови договори, по които всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху активите остават за Дружеството се третират като оперативни лизинги. Началните преки разходи извършени за сключването на договор за оперативен лизинг се признават към стойността на основния актив и като .разход, на същата основа, каквато и прихода., за срока на лизинговия договор.

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степента, в която едно предприятие заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Всички други разходи по заеми се признават като разход в периода на възникването им.

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:

Приходи от наеми

Приходи от наеми на инвестиционни имоти, класифицирани като оперативни лизинги, се признават в отчета за всеобхватния доход за срока на лизинга, на линейна база. Стимулите, предоставени от Дружеството на наемателите за сключване на нови или подновяване на съществуващи лизингови договори, се отчитат като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние и се признават като намаление на прихода от наеми за срока лизинга, на линейна база.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Етапът на завършеност на сделката се определя на база проучване за извършената работа. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава, само когато признатите разходи са възстановими.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Признаване на приходи (продължение)

Приходи от продажба на активи

Приходите от продажба на активи се признават, когато рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени в значителна степен към купувача.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

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 или са в значителна степен приети към края на отчетния период.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба.

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целият или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал/друг всеобхватен доход когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход през същия или предходни отчетни периоди.

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

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци (продължение)

Данък върху добавената стойност ("ДДС")

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

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

3. Разходи и други приходи

3.1. Приходи от наеми

	2021	2020
Приходи от наеми	333	333
Признати стимули по оперативни лизинги – амортизация на разходите за ремонти в офиси на наематели	(2)	(4)
Признати стимули по оперативни лизинги – амортизация на разходите от нереализиран приход от продажби	(2)	
	329	**329**

3.2. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2021	2020
Административно обслужване и управление и поддръжка (нетно)	10	22
Административна такса	10	10
Такса успех	6	6
	26	**38**

3.3. Административни разходи

	2021	2020
Възнаграждения	12	12
	12	**12**

3.4. Финансови приходи

	2021	2020
Лихви по предоставени заеми на свързани лица	27	25
	27	**25**

4. Данък върху доходите

Основните компоненти на прихода/ (разхода) за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2021 г. и 2020 г. са:

4. Данък върху доходите (продължение)

	2021	2020
Разход за текущ данък върху дохода	(20)	(19)
Приход/(разход) по отсрочени данъци	(4)	(4)
Приход/(разход) за данък върху дохода, отчетен в отчета за доходите	**(24)**	**(23)**

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2021 г. е 10% (2020 г.: 10%).

Равнението между прихода/(разхода) за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2021 г. и 2020 г., е представено по-долу:

	2021	2020
Счетоводна печалба преди данъци	244	231
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2021 г. (2020 г.: 10%)	(24)	(23)
Приход/(разход) за данък върху доходите	**(24)**	**(23)**
Ефективна данъчна ставка	10%	10%

Отсрочените данъци към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. са свързани със следното:

	Отчет за финаносовото състояние		Отчет за общия всеобхватен доход	
	2021	2020	2021	2020
Отсрочени данъчни пасиви				
Ускорена амортизация за данъчни цели	(50)	(47)	(3)	(5)
Приход/(разход) по отсрочени			**(3)**	**(5)**
Отсрочен данъчен пасив	**(50)**	**(47)**		

5. Инвестиционни имоти

	2021	2020
Отчетна стойност		
На 1 януари	2,603	2,598
Придобити	39	5
Отписани	-	-
На 31 декември	**2,642**	**2,603**
Амортизация		
На 1 януари	(1,009)	(942)
Начислена амортизация за годината	(67)	(67)
Отписана амортизация за годината	-	-
На 31 декември	**(1,076)**	**(1,009)**
Балансова стойност		
На 1 януари	**1,594**	**1,656**
На 31 декември	**1,566**	**1,594**

Към 31 декември 2021 инвестиционните имоти на Дружеството са ипотекирани съгласно договор за банков кредит 08 юли 2020.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Срокове на полезен живот

Сроковете на полезен живот на инвестиционните имоти са определени както следва:

	2021	2020
Сграда	40 години	40 години

Земята не се амортизира.

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от независим оценител, възлизаща на 4,498 хил.лева (2,300 хил. евро).

6. Търговски и други вземания

	2021	2020
Търговски вземания	10	2
Вземания от свързани дружества (бележка 11)	321	319
	331	**321**

Търговските и други вземания не са лихвоносни и обикновено, са с срок на плащане от 5 до 30 дни.

Към 31 декември, възрастовият анализ на търговските вземания от лизингополучатели, е представен в таблицата по-долу:

			Просрочени, но необезценени				
	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2021	331	-	23	15	1	13	279
2020	321	2	14	13	-	13	279

7. Парични средства и краткосрочни депозити

	2021	2020
Парични средства в брой	1	1
Блокирани парички средства	253	248
Парични средства по банкови сметки	232	161
	486	**410**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти. Банковите депозити се олихвяват с договорения лихвен процент според техния срок.

Блокираните парични средства представляват суми, депозирани в ДСК Банк ЕАД, както се изисква по силата на договора за банков заем.

8. Основен капитал и други резерви

8.1 Основен капитал

	2021	2020
43,100 дяла (2020 г.: 43,100 дяла) с номинална стойност 50 лева, всеки	2,155	2,155
	2,155	**2,155**

8.1 Основен капитал (продължение)

	Брой дялове	Стойност
Записани и изцяло платени дялове		
На 1 януари 2020 г.	43,100	2,155
На 31 декември 2020 г.	**43,100**	**2,155**
На 1 януари 2021 г.	43,100	2,155
На 31 декември 2021 г.	**43,100**	**2,155**

8.2 Други резерви

Към 31 Декември 2021 Другите резерви са на стойност 333 хил. лв. (2020: 333 хил. лв.)

9. Други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди

Другите финансови пасиви представляват получени депозити от лизингополучатели. Съгласно сключените договори за оперативен лизинг, лизингополучателите са задължени да предоставят депозити на Дружеството (в качеството му на лизингодател) за гарантиране на неговите претенции по договорите и като гаранции за спазване на договорените условия. Обичайно, депозитите са фиксирана сума в зависимост от размера на месечните наемни вноски.

Те не са лихвоносни и подлежат на връщане на наемателите при прекратяване на лизинговите договори, обичайно в края на договорения пет годишен срок. При първоначалното им признаване, депозитите се оценяват по справедлива стойност, определена като настояща стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Превишението на номиналната стойност не депозитите над тяхната справедлива стойност се третира като допълнителни вноски от наемателите и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалбата или загубата за годината, на линейна база, за срока на лизинговите договори.

10. Търговски и други задължения

	2021	2020
Задължения към свързани лица (бележка 11)	38	29
Задължения за ДДС и други данъци	14	7
Търговски задължения	7	2
	59	**38**

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

- Търговските и други задълженията не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в 30 дневен срок;
- Задълженията за ДДС и други данъци не са лихвоносни и се уреждат в законово установените срокове.

11. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания- майка

Към 31 декември 2021 г. крайната компания - майка на София Шелтър Пропъртиз е Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд., Кайманови острови.

Едноличен собственик

Към 31 декември 2021 г., едноличен собственик на София Шелтър Пропъртиз ЕООД е БПС 14 ЕООД, България. Последното дружество е притежание на Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта.

Други свързани лица

Към 31 Декември 2021 „София шелтър пропъртиз" ЕООД, „Бизнес Парк София 2" ЕООД, „Бизнес Парк София" ЕООД, „БПС 14" ЕООД, „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД, „Арко БПС Холдингс", Ей Си Си Риъл Естейт Холдингс Лтд., Арко Риъл Пропърти Холдингс", БПС 1 Лтд, БПС 1 Малта Лтд, БПС 2 Малта Лтд, Ес Ес Пи Малта Лтд и Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд. са свързани лица, тъй като са под общ контрол на Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд.

11. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са както следва:

		Продажби на свързани лица	Покупки от свързани лица	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Продажби на / покупки от свързани лица					
Бизнес Парк София ЕООД	2021	-	5	-	5
Бизнес Парк София ЕООД	2020	-	2	-	2
Арко Риъл Естеит Мениджмънт ЕООД	2021	135	67	321	33
Арко Риъл Естеит Мениджмънт ЕООД	2020	132	57	319	27
	2021	**135**	**72**	**321**	**38**
	2020	**132**	**59**	**319**	**29**

Заеми получени от/на предоставени на свързани лица

		Разходи за лихви	Приходи от лихви	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Заеми получени от/на свързани					
Други свързани лица					
Арко Риъл Пропърти Холдингс Лтд	2021	-	21	892	-
Арко Риъл Пропърти Холдингс Лтд	2020	-	20	872	-
Бизнес Парк София ЕООД	2021		2	202	-
Бизнес Парк София ЕООД	2020	-	1	56	-
Бизнес Парк София 2 ЕООД	2021	-	4	146	-
Бизнес Парк София 2 ЕООД	2020	-	4	142	-
Арко Риъл Естейт Мениджмънт	2021	-	-	-	4
Арко Риъл Естейт Мениджмънт	2020	-	-	-	14
	2021	**-**	**27**	**1,240**	**4**
	2020	**-**	**25**	**1,070**	**14**

Предоставени заеми на свързани лица

Арко Риъл Пропърти Холдингс Лтд.,Кайманови острови

- Договорена сума – 685 хил. лв. (350 хил. евро)
- Дължима главница към 31 Декември 2021 – 685 хил.лв. и дължима лихва 207 хил.лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 892 хил.лв (2020: 872 хил.лв.);
- Лихвен процент: 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД договор за заем;
- Падеж: 30 юни 2026.

Бизнес Парк София 2 ЕООД

- Договорна сума – револвиращ кредит с лимит 1,000 хил. лв. (511 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2021 – 137 хил.лв. и дължима лихва 9 хил. лв., представени като дългосрочни вземнаия в размер на 146 хил .лв. (2020: 142 хил.лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – лихвения процент платим по ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД договор за заем;

11. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Бизнес Парк София 2 ЕООД (продължение)

- Падеж: 30 юни 2026.

Бизнес Парк София ЕООД

- Договорна сума – револвиращ кредит с лимит 1,000 хил. лв. (511 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2021 – 202 хил.лв. (2020: 56 хил.лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – лихвения процент платим по ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД договор за заем;
- Падеж: 30 юни 2026.

Получени заеми от свързани лица

Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД

- Договорна сума – револвиращ кредит с лимит 14 хил. лв.
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2021 – 4 хил. лв. (2020: 14 хил.лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – лихвения процент платим по ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД договор за заем;
- Падеж: 30 юни 2026.

Възнаграждения на основния ръководен персонал

За 2021 г. възнагражденията на основния ръководен персонал възлизат на 12 хиляди лева (2020 г.: 12 хил.лв.).

12. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг на офиси, паркоместа. Лизинговите договори не съдържат клауза за прехвърляне на собствеността в края на договорения срок или опция за закупуване.

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. бъдещите минимални лизингови вноски по неотменими договори за оперативен лизинг са както следва:

	2021	2020
До една година	331	223
От една до пет години	804	306
	1,135	**529**

13. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват други финансови пасиви и търговски задължения. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството няма значими лихвоносни пасиви и не е изложено на лихвен риск.

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

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Дружеството изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и заеми, предоставени на свързани лица, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им балансова стойност.

Валутен риск

Дружеството е изложено на ограничен валутен риск, поради факта, че българския лев е фиксиран към еврото.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно от собствения капитал и предоставените депозити от наемателите.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2021 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Други финансови пасиви	-	-	-	45	-	45
Търговски и други задължения	-	21	-	-	-	21
Задължения към свързани лица	-	12	-	26	-	38
Получени заеми от свързани лица	-	-	-	4	-	4
Общо	-	**33**	-	**75**	-	**108**

Към 31 декември 2020

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Други финансови пасиви	-	-	-	41	-	41
Търговски и други задължения	-	9	-	-	-	9
Задължения към свързани лица	-	29	-	-		29
Получени заеми от свързани лица	-	-	-	14	-	14
Общо		**38**	-	**55**	-	**93**

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

Управление на капитала

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството

може да намали или увеличи основния си капитал, по решение на едноличния собственик, да получава и погасява заеми от едноличния собственик, свързани лица и банки.

14. Финансови инструменти

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

Ръководството на София Шелтър Пропъртиз ЕООД счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти, които включват парични средтсва и парични еквиваленти, търговски и други вземания, търговски и други задължения и други финансови пасиви не се отлечават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

15. Събития след края на отчетния период

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация започна военни действия в Украйна. В следствие на това Европейския съюз и САЩ наложиха различни икономически санкции срещу Русия.

Ръководството следи развитието на руско-украинската криза и оценява потенциалните ефекти върху дейността на Дружеството и неговите финансови резултати и позиции. Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет Ръководството не очаква значителни или крайно негативни промени, които биха имали съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.