# ГРУПА ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ ЕАД

**Доклад на независимия одитор**
**Консолидиран годишен доклад за дейността**
**Консолидиран годишен финансов отчет**

**31 декември 2021 година**

СЪДЪРЖАНИЕ СТРАНИЦА


| | |
|---|---|
| ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР | 3 |
| КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА | 7 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД | 17 |
| КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС | 18 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ | 20 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 21 |
| БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ | 22 |

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО**
**ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК**
**НА**
**„ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ " ЕАД**

### Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ" ЕАД („Дружеството-майка") и неговите дъщерни дружества („Групата"), съдържащ консолидирания баланс към 31 декември 2021 г., консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Групата към 31 декември 2021 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата 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 консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

*Богданка Димитрова Соколова, регистриран одитор № 168,*
*упражняваща дейността чрез търговско дружество по чл. 8, ал. 1, т. 16 от Закона за независимия финансов одит чрез „Би Ди Ес Одит" ЕООД, ЕИК 205382641,*
*адрес за кореспонденция: Република България, гр. София 1680,*
*бул. България № 88, вх. Б, ет. 1, ап. 1*
*тел. 0888 639 188; e-mail: b.sokolova@bdsaudit.eu*

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

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството***

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

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

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

а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

**Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет**

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

*Богданка Димитрова Соколова, регистриран одитор № 168,*
*упражняваща дейността чрез търговско дружество по чл. 8, ал. 1, т. 1б от Закона за независимия финансов одит чрез „Би Ди Ес Одит" ЕООД, ЕИК 205382641,*
*адрес за кореспонденция: Република България, гр. София 1680,*
*бул. България № 88, вх. Б, ет. 1, ап. 1*
*тел. 0888 639 188; e-mail: b.sokolova@bdsaudit.eu*

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

**Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов 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 консолидиран 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 в консолидирания финансов 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 Групата.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността

*Богданка Димитрова Соколова, регистриран одитор № 168,*
*упражняваща дейността чрез търговско дружество по чл. 8, ал. 1, т. 1б от Закона за независимия финансов одит чрез „Би Ди Ес Одит" ЕООД, ЕИК 205382641,*
*адрес за кореспонденция: Република България, гр. София 1680,*
*бул. България № 88, вх. Б, ет. 1, ап. 1*
*тел. 0888 639 188; e-mail: b.sokolova@bdsaudit.eu*

на Групата 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 в консолидирания финансов 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

— получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията и стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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.




Богданка Соколова,
*Регистриран одитор № 168*

30.09.2022 г.

бул. България № 88, вх. Б, ет. 1, ап. 1
гр. София 1680

*Богданка Димитрова Соколова, регистриран одитор № 168,*
*упражняваща дейността чрез търговско дружество по чл. 8, ал. 1, т. 1б от Закона за независимия финансов одит чрез „Би Ди Ес Одит" ЕООД, ЕИК 205382641,*
*адрес за кореспонденция: Република България, гр. София 1680,*
*бул. България № 88, вх. Б, ет. 1, ап. 1*
*тел. 0888 639 188; e-mail: b.sokolova@bdsaudit.eu*

## КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
**за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.**

### Изложение за развитието и резултатите от дейността на Групата и нейното финансово състояние

Виена Реал Естейт ЕАД /Дружество-майка, Групата/ е еднолично акционерно дружество, основано през 2000 г. съгласно съдебно решение на Софийски градски съд, фирмено дело № 3953/2000 г.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството-майка е ВХО Холдинг ГМБХ, Австрия, със седалище и адрес на управление Seitenhafenstraße 23, 1020 Виена, което е крайното контролиращо лице.

Седалището и адресът на управление е Република България, град София, община Подуяне, ул. Резбарска № 5.

Съгласно решение на едноличния собственик през 2014 година акционерният капитал на Дружеството-майка е увеличен с 19,900,000 лв. и към 31.12.2016 г. е в размер на 20,000,000 лева, разпределен в 20,000,000 обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от по 1 /един/ лев всяка.

Предметът на дейност включва покупко-продажба на недвижими имоти, отдаването им под наем, посредничество при сделки с недвижими имоти, финансиране на покупко-продажби на недвижими имоти, както и търговия с инвестиционни имоти, превоз на товари с товарни автомобили на близки и далечни разстояния и други.

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор Николай Иванов Рупчин.

Виена Реал Естейт ЕАД има едностепенна система на управление.

Органите на управление на Дружеството-майка са:

- Едноличен собственик на капитала, който решава въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

Съставът на Съвета на директорите е както следва:

- Пламен Димитров Митев – председател;
- Александър Каретен Туме – член;
- Николай Иванов Рупчин – член.

Към 31.12.2021 г. Виена Реал Естейт ЕАД има участие в капитала на следните предприятия:

| | % на собственост |
|---|---|
| Русе Пропъртис ЕООД | 100.00% |
| Индустриален Парк Драгоман ЕООД | 100.00% |
| Балкан Стар Ритейл ООД | 87.55% |
| Глобус ЕООД | 100.00% |
| Quartus Grundstuecksverwertungs GmbH | 100.00% |

Съгласно Решение от 12.11.2015 г. на Вили Бетц Гютерфериферкеер Гмбх, Австрия, в качеството му на едноличен собственик на капитала на Балкан Стар Аутомотив ЕООД и Решение от 10.11.2015 г. на ВХО Холдинг ГМБХ в качеството му на едноличен собственик на капитала на Виена Реал Естейт ЕАД е дадено съгласие Виена Реал Естейт ЕАД да стане съдружник в дружеството Балкан Стар Ритейл ЕООД, като придобие дружествен дял в размер на 3,000,000 лв. чрез участие в увеличение на капитала на Балкан Стар Ритейл ЕООД с парична вноска на сума в размер на 3,000,000 лв. Това обстоятелство е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.12.2015 г. въз основа на подадено заявление от 17.12.2015 г.

Съгласно Решение от 12.11.2015 г. на Вили Бетц Гютерфериферкеер Гмбх, Австрия, в качеството му на едноличен собственик на капитала на Балкан Стар Аутомотив ЕООД и Решение от 28.12.2015 г. на ВХО Холдинг ГМБХ в качеството му на едноличен собственик на капитала на Виена Реал Естейт ЕАД е дадено съгласие капиталът на Балкан Стар Ритейл ООД да бъде увеличен от 4,981,000 хил. лв. на 7,913,000 хил. лв. чрез записване на нови 2,932 дяла с номинална стойност 1,000 лв. всеки, записани изцяло от съдружника Виена Реал Естейт ЕАД и платими чрез парична вноска в размер на 2,932,000 лв. Това обстоятелство е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 07.01.2016 г. въз основа на подадено заявление от 28.12.2015 г. и преведена сума в размер на 2,932,000 лв. на 30.12.2015 г.

През месец януари 2016 г. Виена Реал Естейт ЕАД прави парична вноска в размер на 8,000 хил. лв. за увеличаване на капитала на Балкан Стар Ритейл ООД, в резултат на което към 31.12.2017 г. делът му се увеличава на 87.55%.

Балкан Стар Ритейл ООД е регистрирано първоначално като едноличо дружество с ограничена отговорност с решение № 1 от 31.10.2006 г. на Софийски градски съд по ф. д. № 12858/2006 г. Вписано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16.12.2008 г.

Основната дейност на дружеството е продажба на нови автомобили и следпродажбено обслужване и продажби на резервни части на крайни клиенти от тези марки в продажбено-сервизните комплекси в София и страната.

Балкан Стар Ритейл ООД разполага с модерна база и отговаряща изцяло на изискванията на отделните марки относно визия, организация, диагностично и специализирано оборудване и квалификация на персонала в своите клонове в страната. В продажбено-сервизните центрове се предлага пълната гама от продукти и услуги на Балкан Стар за съответните марки и превозни средства.

Седалището и адресът на управление са: гр. София, район Подуяне, ул. Резбарска № 5.

Към 31.12.2021 г. основният капитал на дружеството е в размер на 15,913 хил. лв., разпределен в 15,913 дяла с номинал 1,000 (хиляда) лв. всеки.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Чавдар Димитров Кавраков.

Дружеството има открит клон в страната в град Бургас.

Клонът в Бургас представлява самостоятелен сервизен комплекс само за товарни автомобили и автобуси.

Стремейки се да отговори все по-пълно на променящите се пазарни условия и все по-високите очаквания на съществуващите и потенциални клиенти, Балкан Стар постоянно разширява обхвата на услугите и предлага комплексни решения. Във всички центрове се внедряват последните версии на сервизните системи на производителите, използва се най-модерна диагностична апаратура и се прилагат утвърдените от производителите процеси в сервиза и продажбените центрове.

През изминалата финансова 2021 г. Балкан Стар Ритейл ООД продължи да инвестира в повишаване квалификацията на своите служители, като целогодишно се провеждаха технически обучения в следпродажбеното обслужване, обучения за контакт с клиента, обучения на продавач-консултантите, както и на мениджърския състав в цялата структура.

През 2021 г. в дружеството настъпиха промени, свързани главно с обема на предоставяните сервизни услуги на крайни клиенти. Поради затрудненията стопански оборот, като следствие от продължаващата Covid-19 пандемия се премина към промяна на наетите сервизни, складови и офис площи, като ремонтната дейност се осъществява на по-малки по площ работни помещения. Това от своя страна рефлектира и върху наличния персонал. Той беше редуциран до оптималните равнища, необходими за пълноценно осъществяване на основната дейност, като се търси максимална ефективност и рентабилност. Професионализмът и дългогодишният опит на служителите са гаранция за задържане на настоящите клиенти и удовлетворяване на техните нужди.

През 2021 г. се осъществи вливане на Виена Реал Естейт Русе ЕАД във Виена Реал Естейт Русе ЕАД

Съгласно договор за покупко-продажба от 13.12.2016 г. Виена Реал Естейт ЕАД придобива от СОМАТ АД 1,417,644 дяла, предетавляващи 100% от капитала на Глобус ЕООД.

Глобус ЕООД е със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. Резбарска 5 и предмет на дейност – спедиционно-транспортна и складова дейност, сервизно обслужване и ремонтна дейност и др.

Съгласно договор за покупко-продажба от 16.08.2016 г. Виена Реал Естейт ЕАД придобива от LHI Leasing GmbH, Германия 100% от притежаваните дялове в капитала на Quartus Grundstuecksverwertungs GmbH със седалище и адрес на управление в Германия, 82049 – Pullach i. Isartal, Emil – Riedl - Weg, 6, вписано в Търговския регистър В при Административния съд в Мюнхен под номер HR B 121985, за което е взето решение да бъде продадено.

До 6.10.2021 г. едноличен собственик на капитала на Русе Пропъртис ЕООД е Виена Реал Естейт Русе ЕАД. Считано от 7.10.2021 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано заличаване на Виена Реал Естейт Русе ЕАД в резултат на преобразуване на дружеството чрез вливане в Виена Реал Естейт ЕАД. В резултат на вливането, считано от 7.10.2021 г. едноличен собственик на капитала на Русе Пропъртис ЕООД е Виена Реал Естейт ЕАД.

Русе Пропъртис е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 25.06.2020 г. е ЕИК 206142713.

На 1.12.2021 г. едноличният собственик на капитала на Виена Реал Естейт ЕАД - ВХО Холдинг ГМБХ, Австрия е взел решение Виена Реал Естейт ЕАД да прехвърли чрез продажба на притежаваните дружествени дялове в капитала на Русе Пропъртис ЕООД на КИС – Керинер Нетуърк Сълюшън ЕАД. Към датата на отчета процедурата по вписването е приключила.

Седалището и адресът на управление на дружеството е Република България, град София, община Подуяне, ул. Резбарска № 5.

Основният капитал е регистриран чрез апортна вноска на инвестиционни имоти в размер на 3,456,670 лв.

Предметът на дейност на дружеството включва покупка на стоки или други вещи с цел препродажбата им в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки собствено производство, отдаване под наем на недвижими имоти, вътрешна и външна търговия, търговско предетавителство и посредничество, комисионна, спедиционна, превозна и складова дейност,

сервизна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона, след получаване на съответните разрешения и лицензии, когато такива се изискват по закон.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Николай Иванов Рупчин.

Виена Реал Естейт ЕАД е собственик на 100%капитала на Индустриален Парк Драгоман ЕООД.

Индустриален Парк Драгоман е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.07.2020 г. с ЕИК 206172717.

Седалището и адресът на управление на дружеството е Република България, град София, община Подуяне, ул. Резбарска № 5.

Основният капитал е регистриран чрез апортна вноска на инвестиционни имоти в размер на 3,253,523 лв.

Предметът на дейност на дружеството включва покупка на стоки или други вещи с цел препродажбата им в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки собствено производство, отдаване под наем на недвижими имоти, вътрешна и външна търговия, търговско представителство и посредничество, комисионна, спедиционна, превозна и складова дейност, сервизна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона, след получаване на съответните разрешения и лицензии, когато такива се изискват по закон.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Николай Иванов Рупчин.

**Недвижими имоти**

В периода от създаването си до 2021 г. включително, Групата е инвестирала в недвижими имоти, разположени на територията на градовете – София, Бургас, Русе, Стара Загора, Видин, Драгоман с. Кошарица, община Несебър. Имотите са разположени върху 5 площадки, като върху 3 от тях не е започнало строителство, а на останалите са направени множество реконструкции и модернизации на сградния фонд и прилежащите му територии, които да отговарят на високите изисквания на наемателите.

През 2021 г. са извършени текущи ремонти на сградния фонд и прилежащите му части в градовете София и Бургас.

През 2021 г. се осъществи изграждането на външно електрозахранване на инвестиционния имот в Драгоман, включващо ново електропроводно отклонение от ВЕЛ 20Кv "Три уши" до трафопост "АРП Драгоман" и преустройство на трафопост "АРП Драгоман" съгласно одобрените работни проекти.

Вследствие на публична продан, Виена Реал Естейт ЕАД придоби имоти в гр. Видин и с. Кошарица, община Несебър, в резултат на което бе намалено вземането от СОМАТ АД.

Групата прилага гъвкавост и ефективност по отношение на своята търговска, финансова и персонална политика. За подобряване на финансовите резултати, ръководството на Групата си поставя за цел постигането на следните резултати:

- подобряване удовлетвореността на клиентите;
- повишаване качеството на процесите в Групата, развитие на системата за управление на качеството чрез регулярни вътрешни одити;
- обучение, квалификация, сертифициране на работници и служители с цел повишаване на техния професионализъм.

**Продажба на нови автомобили и сервизна дейност**

Балкан Стар Ритейл ООД е дружество, специализирано в предоставянето на следпродажбено обслужване на товарни автомобили ремаркета и полуремаркета, автовози и друга строителна техника.

Дружеството разполага с модерни сервизни центрове в София, Бургас и Видин, модерно оборудване за диагностика и ремонти, оригинални специализирани инструменти, квалифициран и сертифициран персонал.

В сервизната мрежа на дружеството през годината се провеждаха различни кампании с цел не само привличане на нови, но и пълно обслужване и специални пакети за вече съществуващи клиенти на сервиза. Високото качество на продуктите и услугите и квалификацията и усилията на персонала гарантират максимално доброто обслужване на клиентите. При това в центъра на вниманието е изцяло нуждата на клиента.

Основният фокус в дейността на Дружеството за 2021 г. бе качественото и комплексно сервизиране на товарни автомобили, ремаркета и полуремаркета, автовози и друга строителна техника.

Балкан Стар Ритейл ООД София е сертифицирано по ISO 9001:2008.

През май 2016 г. дружеството и клоновете му бяха сертифицирани и по стандарт за опазване на околната среда 14001:2015.

В рамките на сертификационния процес по Управление на качеството Балкан Стар получи продължение на Сертификата за Управление на качеството ISO 9001:2008, след като премина успешно през ресертификационен одит през март 2018 г.

Стремейки се да отговори все по-пълно на променящите се пазарни условия и все по-високите очаквания на съществуващите и потенциални клиенти, Балкан Стар постоянно разширява обхвата на услугите и предлага комплексни решения. Във всички центрове се внедряват последните версии на сервизните системи на производителите, използва се най-модерна диагностична апаратура и се прилагат утвърдените от производителите процеси в сервиза и продажбените центрове.

Компаниите от групата на Вили Бетц, в това число и Балкан Стар Ритейл ООД запазват важните си позиции в автомобилния бранш в България.

През изминалата финансова 2021 г. Балкан Стар Ритейл ООД продължи да инвестира в повишаване квалификацията на своите служители, като целогодишно се провеждаха технически обучения в следпродажбеното обслужване, обучения за контакт с клиента, обучения на продавач-консултантите, както и на мениджърския състав в цялата структура.

Най-важните ценности за фирмата са удовлетвореността на клиентите, доходността и адекватното присъствие на пазара. Тези ценности са залегнали и в основата на фирмената стратегия на групата на Вили Бетц.

Обликът и поведението на екипа на Балкан Стар Ритейл ООД отговарят напълно на очакванията на клиентите. В своята дейност фирмата се стреми да остане вярна на традициите и фирмената култура на компанията.

При създаването и поддържането на съоръженията и цялостната работна среда компанията се придържа стриктно към спазване на изискванията за опазване на околната среда, безопасни условия на труд и спазване на етичните и морални кодекси за поведение.

**Финансов анализ**

През 2021 г. приходите от дейността на Групата възлизат на 11,070 хил. лв. /2020 г. – 11,528 хил. лв./, които са основно във връзка с продажба на резервни части, сервизни услуги и отдаването под наем на инвестиционни имоти.

Приходите на Групата включват:

| | 2021 г. | 2020 г. | Изменение |
|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Приходи от продажба на резервни части | 1,627 | 1,871 | (244) |
| Приходи от сервизни услуги | 969 | 1,016 | (47) |
| Наем на офиси и помещения | 8,139 | 7,757 | 382 |
| Други приходи | 335 | 884 | (549) |
| **Общо** | **11,070** | **11,528** | **(458)** |

За 2021 година Групата реализира печалба в размер на 3,399 хил. лв. /2020 г. – загуба 13,084 хил. лв./

Финансовият резултат на Групата е както следва:

| | 2021 г. | 2020 г. |
|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Финансов резултат от дейността | 3,886 | (2,050) |
| Финансов резултат преди данъци | 5,795 | (13,107) |
| Данъци | (2,387) | (386) |
| **Печалба/(загуба) след данъци** | **3,408** | **(13,493)** |
| Отнасящ се до: | | |
| Притежателите на собствения капитал на компанията - майка | 3,399 | (13,084) |
| Неконтролиращото участие | 9 | (409) |

Към 31.12.2021 г. е извършена оценка на земите, сградите и съоръженията на Групата от независим лицензиран оценител – Импакт оценители ООД. Оценката е извършена на обектите в градовете Бургас, Драгоман, Русе, Стара Загора, Видин и София, в резултат на което Групата реализира нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните си имоти в размер на 2,368 хил. лв., / 2020 г. – (10,022) хил. лв., разпределени както следва:

| | 2021 г. | 2020 г. | Изменение |
|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, в т.ч: | 4,256 | 29 | 4,227 |
| Земи | 1,250 | 28 | 1,222 |
| Сгради | 3,006 | - | 3,006 |
| Машини и съоръжения | - | 1 | (1) |
| Загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, в т.ч: | 1,888 | 10,051 | (8,163) |
| Земи | 1,503 | 3,770 | (2,267) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Сгради | | 222 | 5,941 | (5,719) |
| Машини и съоръжения | | 163 | 340 | (177) |
| | **Общо** | **2,368** | **10,022** | **12,390** |

Към 31.12.2021 г. стойността на инвестиционните имоти на Групата е в размер на 103,030 хил. лв.

Увеличението в размер на 579 хил. лв. е в резултат на:

| **Отчетна стойност** | **Земи** | **Сгради** | **Машини и оборудване** | **Разходи за придобиване** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Към 01.01.2021 г.** | **44,290** | **53863** | **4,270** | **28** | **102,451** |
| Придобити | 522 | 670 | 266 | - | **1,458** |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 106 | 2,780 | (160) | - | **2,726** |
| Отписани | (3,570) | - | (7) | (28) | **(3,605)** |
| **Към 31.12.2021 г.** | **41,348** | **57,313** | **4,369** | **-** | **103,030** |

**Показатели за финансово-счетоводен анализ**

| **Показател** | **2021г.** | **2020 г.** |
|---|---|---|
| **Ефективност:** | | |
| **Ефективност на приходите** | | |
| (Разходи за дейността/приходи от дейността) | 65% | 118% |
| **Ликвидност:** | | |
| **Коефициент на обща ликвидност** | | |
| (Текущи активи/текущи задължения) | 1.74 | 1.32 |
| **Коефициент на бърза ликвидност** | | |
| ((Вземания + финансови средства)/текущи задължения) | 1.64 | 1.23 |
| **Коефициент на абсолютна ликвидност** | | |
| (Парични средства/текущи задължения) | 0.04 | 0.02 |

**Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25% от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

Участие на Пламен Митев в други дружества като член на управителните или контролните органи:

Акционер и член на Съвета на директорите, Вимобайл АД
Член на Съвета на директорите, Мениджмънт Сървисиз Корпорейшън (МСК) АД
Член на Надзорния съвет на Алианц Лизинг България АД
Акционер и член на Съвета на директорите на Балкан Стар Мотърс АД
Управител и едноличен собственик, ПМ КОРП. ЕООД
Съдружник в Балъков Сокър Арена ООД

Участие на Александър Каретен Туме в други дружества като член на управителните или контролните органи:

Член на Съвета на директорите, Мениджмънт Сървисиз Корпорейшън (МСК) АД
Член на Съвета на директорите, Балкан Стар Мотърс АД

Участие на Николай Рупчин в други дружества като член на управителните или контролни органи:

Управител на Виена Реал Естейт Видин ЕООД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на Виена Реал Естейт Русе ЕАД
Управител на Индустриален Парк Драгоман ЕООД
Управител на Русе Пропъртис ЕООД

Участие на Хуберт Шпитценщетер в други дружества като член на управителните или контролните органи:

Управител, Вили Бетц Гютерфериферкер ГМБХ, Австрия
Управител, Деманд Транспорт унд Ханделсгезелшафт МБХ, Австрия
Управител, Виена Транспорт ГМБХ, Австрия
Управител, Ника ГМБХ, Австрия
Управител, ВХО Холдинг ГМБХ, Австрия
Управител, Малкнехт ГМБХ, Австрия
Член на Съвета на директорите, Прейсиг Транспорт АГ, Швейцария
Управител, Интершипинг Румъния СРЛ, Румъния
Управител, Вили Бетц Румъния СРЛ, Румъния
Управител, ХТЛ Хандел и Транспорт Логистик ГМБХ, Швейцария

През 2021 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не се ползват със специални права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

Към 31.12.2021 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

**Отговорност на управленския състав**

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Групата към края на отчетния период и нейните финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2021 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценка на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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

**Събития след датата, към която е съставен консолидираният финансов отчет**

Годишният консолидиран финансов отчет на Виена Реал Естейт ЕАД е изготвен към 31.12.2021 година.

Годишният консолидиран финансов отчет е изготвен на 11.07.2022 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на финансовия отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2021 г. или да изискват оповестяване, освен посоченото по-долу некоригиращо събитие:

На 24 февруари 2022 година започна война между Русия и Украйна, в резултат на което редица държави (в т.ч. САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария, Япония и ЕС) наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия и срещу руската държава.

Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционираните субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Предвид бързото развитие на конфликта и съпътстващото го геополитическо напрежение, нови събития и обстоятелства възникват на ежедневна база.

В тази връзка ръководството на Групата е извършило оценка и анализ на текущите и потенциалните ефекти от събитията, описани по-горе. Тъй като Групата няма значителни инвестиции, различни стопански операции, търговски дейности или финансови взаимоотношения с Украйна, Русия или Беларус, е преценила, че към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет не са налице съществени неблагоприятни последици върху дейността на Групата. Ръководството на Групата ще продължи да наблюдава развитието на военния конфликт и неговото въздействие върху бизнеса на дружеството.

**Основни рискове, пред които Групата е изправена:**

Осъществявайки своята дейност, Групата е изправена срещу влиянието на множество фактори, свързани с общата конюнктура на пазара и развитието на националната икономика (инфлационен риск, риск от нарастване и засилване на конкуренцията, нарастване на вътрешната задлъжнялост на фирмите в България и други).

**COVID-19**

В края на 2019 г. за първи път се появиха новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус), когато ограничен брой случаи на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация. През първите няколко месеца на 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно разпространението на COVID-19. На 13.03.2020 г. Народното събрание гласува извънредно положение в Република България, в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки. Извънредното положение беше отменено на 13.05.2020 г. По-късно в страната беше обявена извънредна епидемична обстановка, която беше удължавана на няколко пъти.

Ръководството на Групата внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и ограниченията, наложени от правителството. Ръководството продължава да предприема действия, целящи ограничаването на отрицателните последици от събитията, свързани с пандемията, които включват: осигуряване на непрекъснат режим на работа при спазване на мерките за ограничаване

на разпространението на COVID-19, включително – разпределяне на работните места по подходящ начин, който гарантира отсъствието на близък контакт между служителите, разделяне на потоците на движение в сградите и в пространствата между тях и т.н.

Въпреки непредсказуемата динамика на COVID-19, преценката на ръководството е, че основната дейност на Групата не е засегната съществено.

Целите на ръководството на Групата са опазване на добро здраве на всички служители на Групата, продължаване на бизнес процесите и минимизиране на потенциалните загуби.

***Валутен риск***

Сключените договори за заеми, наеми и продажби на стоки и услуги са в български лева или в чуждестранна валута - евро. Поради фиксирания курс на лева към еврото, валутният риск, на който е изложена Групата е незначителен.

***Кредитен риск***

Търговските и другите вземания на Групата се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрацията на кредитен риск. Основните клиенти на Групата имат добра кредитна история.

***Лихвен риск***

Лихвеният риск представлява риска стойността на лихвоносните заеми на Групата да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти.

**Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

Групата не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

**Вероятно бъдещо развитие на Групата**

Вероятното бъдещо развитие на Групата е свързано с разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и утвърждаване на водещата си позиция на пазара в областта на управлението на недвижими имоти и продажби резервни части и сервизна дейност.

Изпълнителен директор:
Николай Рупчин

София, 11.07.2022 г.

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

| | *Прил.* | **2021 г.** (хил. лв.) | **2020 г.** (хил. лв.) |
|---|---|---|---|
| Приходи от договори с клиенти | *6* | 2,618 | 3,189 |
| Приходи от наеми и други приходи | *7* | 8,452 | 8,339 |
| Оперативни разходи | *8* | (7,184) | (13,578) |
| **Брутна печалба/(загуба) от обичайна дейност** | | **3,886** | **(2,050)** |
| Печалби/загуби, възникнали при продажба на инвестиционни имоти и дялове в предприятия | *9* | 152 | 87 |
| Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | *10, 11* | 2,368 | (10,022) |
| Финансови приходи | *12* | 811 | 197 |
| Финансови разходи | *13* | (1,422) | (1,319) |
| **Печалба/(загуба) преди данъци** | | **5,795** | **(13,107)** |
| Данъци върху печалбата | *31* | (2,387) | (386) |
| **Печалба/(загуба) след данъци** | | **3,408** | **(13,493)** |
| Отнасяща се до: | | | |
| Притежателите на собствения капитал на дружеството – майка | | 3,399 | (13,084) |
| Неконтролиращото участие | 25 | 9 | (409) |
| Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци | | - | - |
| **Пълен всеобхватен доход за годината** | | **3,408** | **(13,493)** |
| Отнасящ се до: | | | |
| Притежателите на собствения капитал на компанията – майка | | 3,399 | (13,084) |
| Неконтролиращото участие | 25 | 9 | (409) |

*Приложенията от 1 до 38 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.*

Консолидираният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 11.07.2022 г.:

Изпълнителен директор: Николай Дупчин

Съставител: Мениджмънт сървисиз корпорейшън (МСК) ЕАД
С пълномощно: Славка Маркова

Съгласно одиторски доклад: 10.07.2022 г.
Богданка Соколова,
Регистриран одитор № 168

## КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС
към 31 декември 2021 г.

| | *Прил.* | **31.12.2021 г.** (хил. лв.) | **31.12.2020 г.** (хил. лв.) |
|---|---|---|---|
| **АКТИВИ** | | | |
| Имоти, машини и оборудване | *14* | 44 | 61 |
| Инвестиционни имоти | *16* | 103,030 | 102,451 |
| Активи с право на ползване | *17* | 85 | 206 |
| Активи по отсрочени данъци | *31* | 1,629 | 4,014 |
| **Общо нетекущи активи** | | **104,788** | **106,732** |
| **Текущи активи** | | | |
| Материални запаси | *18* | 603 | 596 |
| Предоставени заеми на свързани лица | *30* | 6,169 | 4,901 |
| Търговски вземания от клиенти и доставчици | *19* | 596 | 469 |
| Търговски вземания от свързани лица | *30* | 2,720 | 2,563 |
| Данъци за възстановяване | *31* | - | 12 |
| Други текущи активи | *20* | 115 | 333 |
| Парични средства и парични еквиваленти | *21* | 229 | 150 |
| **Общо текущи активи** | | **10,432** | **9,024** |
| Активи, квалифицирани като държани за продажба | *22* | 5,085 | 5,085 |
| **ОБЩО АКТИВИ** | | **120,305** | **120,841** |

## КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС
към 31 декември 2021 г.

*Продължение*

| | *Прил.* | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|---|
| **ПАСИВИ** | | | |
| **Собствен капитал** | | | |
| Акционерен капитал | *23* | 20,000 | 20,000 |
| Резерви | *24* | 19,173 | 19,173 |
| Неразпределена печалба | | 33,702 | 46,786 |
| Текуща печалба | | 3,399 | (13,084) |
| **Сума на собствения капитал** | | **76,274** | **72,875** |
| Неконтролиращо участие | *25* | 82 | 73 |
| **Нетекущи задължения** | | | |
| Задължения по получени заеми | *26* | 35,430 | 36,890 |
| Договори за лизинг | *32* | - | 88 |
| Задължения по получени заеми от свързани лица | *30* | 2,535 | 4,076 |
| **Общо нетекущи задължения** | | **37,965** | **41,054** |
| **Текущи задължения** | | | |
| Задължения по получени заеми | *26* | 3,341 | 3,661 |
| Задължения по получени заеми от свързани лица | *30* | 548 | 574 |
| Договори за лизинг | *32* | 79 | 120 |
| Търговски задължения към свързани лица | *30* | 858 | 795 |
| Търговски задължения към доставчици и клиенти | *27* | 501 | 500 |
| Задължения към персонала | *28* | 236 | 224 |
| Задължения към осигурителни институции | *29* | 55 | 49 |
| Задължения за данъци | *31* | 366 | 841 |
| Други текущи задължения | | - | 75 |
| **Общо текущи задължения** | | **5,984** | **6,839** |
| **ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | | **120,305** | **120,841** |

*Приложенията от 1 до 38 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.*

Консолидираният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 11.07.2022 г.:

Изпълнителен директор: Николай Рупчин

Съставител: Мениджмънт сървисиз корпорейшън (МСК) ЕАД
С пълномощно: Славка Маркова

Съгласно одиторски доклад:
30.09.2022 г.
Богданка Соколова,
Регистриран одитор № 168

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ:** | | |
| Постъпления от клиенти | 12,399 | 13,178 |
| Други постъпления | 124 | 113 |
| Платени суми на доставчици | (4,842) | (5,927) |
| Плащания, свързани с персонала | (1,654) | (1,936) |
| Платени суми към бюджета и други кредитори | (2,559) | (2,825) |
| ***Паричен поток от основна дейност*** | **3,468** | **2,603** |
| Платен корпоративен данък | (9) | (7) |
| ***Нетен паричен поток от основна дейност*** | **3,459** | **2,596** |
| **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ:** | | |
| Покупка на инвестиционни имоти | (330) | (485) |
| Покупка на машини и оборудване и нематериални активи | (12) | (10) |
| Постъпления от продажба на инвестиционни имоти | - | 600 |
| Предоставени заеми, нетно | (2,171) | (93) |
| Продажба на дъщерно дружество | 3,364 | - |
| ***Нетен паричен поток от инвестиционна дейност*** | **851** | **12** |
| **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ:** | | |
| Постъпления от получени заеми | 100 | 106 |
| Плащания по получени заеми | (3,365) | (1,962) |
| Плащания по договори за лизинг | (351) | (292) |
| Плащания за лихви по договори за лизинг | (6) | (27) |
| Плащания за лихви по получени заеми | (588) | (821) |
| ***Нетен паричен поток от финансова дейност*** | **(4,210)** | **(2,996)** |
| **ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ** | **100** | **(388)** |
| Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода | 129 | 517 |
| Парични средства и парични еквиваленти в края на периода | 229 | 129 |

*Приложенията от 1 до 38 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.*

Консолидираният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 11.07.2022 г.:

Изпълнителен директор: Николай Ръпчин

Съставител: Мениджмънт сървисиз корпорейшън (МСК) ЕАД
С пълномощно: Славка Маркова

Съгласно одиторски доклад:
30.09.2022 г.
Богданка Соколова,
Регистриран одитор № 168

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

| | Акционерен капитал | Резерви | Финансов резултат | Общо | Неконтро-лиращо участие | Общо |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Състояние към 1 януари 2020** | **20,000** | **19,173** | **46,786** | **85,959** | **482** | **86,441** |
| Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.: | - | - | (13,084) | **(13,084)** | (409) | **(13,493)** |
| *Загуба за годината* | - | - | *(13,084)* | ***(13,084)*** | *(409)* | ***(13,493)*** |
| **Състояние към 31 декември 2020** | **20,000** | **19,173** | **33,702** | **72,875** | **73** | **72,948** |
| **Състояние към 1 януари 2021** | **20,000** | **19,173** | **33,702** | **72,875** | **73** | **72,948** |
| Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.: | - | - | 3,399 | **3,399** | 9 | **3,408** |
| *Печалба за годината* | - | - | *3,399* | ***3,399*** | *9* | ***3,408*** |
| **Състояние към 31 декември 2021** | **20,000** | **19,173** | **37,101** | **76,274** | **82** | **76,356** |

*Приложенията от 1 до 38 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.*

Консолидираният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 11.07.2022 г.:

Изпълнителен директор: Николай Рупчин

Съставител: Мениджмънт сървисиз корпорейшън (МСК) ЕАД
С пълномощно: Славка Маркова

Съгласно одиторски доклад: 20.09.2022 г.
Богданка Соколова
Регистриран одитор № 168

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## 1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Виена Реал Естейт ЕАД /Дружеството-майка, Групата/ е еднолично акционерно дружество, основано през 2000 г. съгласно съдебно решение на Софийски градски съд, фирмено дело № 3953/2000 г.

Първоначално Виена Реал Естейт е регистрирано като едноличено дружество с ограничена отговорност. Впоследствие е регистрирана промяна в правната форма на дружеството и към настоящия момент същото е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 01.05.2012 г. с ЕИК 202046518.

Едноличен собственик на капитала на дружеството-майка е ВХО Холдинг ГМБХ, Австрия, със седалище и адрес на управление Seitenhafenstraße 23, 1020 Виена, което е крайното контролиращо лице.

Седалището и адресът на управление на дружеството-майка е Република България, град София, община Подуяне, ул. Резбарека № 5.

Дружеството-майка е с капитал 20,000,000 лева, разпределен в 20,000,000 обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от по 1 /един/ лев всяка.

Предметът на дейност включва покупко-продажба на недвижими имоти, отдаването им под наем, посредничество при сделки с недвижими имоти, финансиране на покупко-продажби на недвижими имоти, както и търговия с инвестиционни имоти, превоз на товари с товарни автомобили на близки и далечни разстояния и други.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Николай Иванов Рупчин.

Дружеството-майка има едностепенна система на управление.

Органите на управление на дружеството са:

- Едноличен собственик на капитала, който решава въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

През 2021 г. в състава на Съвета на директорите влизат:

- Пламен Димитров Митев – председател;
- Александър Каретен Туме – член;
- Николай Иванов Рупчин – член.

## 2. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ВОТЧЕТ

### 2.1 База за изготвяне

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен за периода от 1 януари 2021 г. до 31 декември 2021 г. в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по

международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Международните счетоводни стандарти включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност и свързаните с тях тълкувания, последващите изменения на тези стандарти и свързаните с тях тълкувания, бъдещите стандарти и свързаните с тях тълкувания, издадени или приети от Съвета по международните счетоводни стандарти.

Отделните елементи на консолидирания финансов отчет на Групата се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятията от Групата извършват дейността си (функционална валута).

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева (лв.), което е функционалната валута на дружеството-майка, както и на дъщерните дружества.

Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството на Групата е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Българското законодателство не забранява решение за приемане на годишния консолидиран финансов отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран консолидиран финансов отчет за същата финансова година.

**Действащо предприятие**

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен на база принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, Ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Групата е изготвила своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. въз основа на предположението, че Групата е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Групата зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Групата, включват икономически растеж, доверие на купувачите, цени на конкурентите, както и цени и наличие на суровини, подизпълнители и доставчици. COVID-19 пандемията и военните действия между Русия и Украйна увеличават присъщата несигурност на оценката на Групата на тези фактори.

Към 31.12.2021 г. текущите активи на Групата надвишават текущите пасиви със сумата от 4,448 хил. лв. /31.12.2020 г.: 2,185 хил. лв./. За 2021 г. Групата реализира печалба след данъчно облагане в размер на 3,399 хил. лв. /2020 г.: загуба 13,084 хил. лв./ и има собствен капитал към 31.12.2021 г. в размер на 76,274 хил. лв. /31.12.2020 г.: 72,875 хил. лв./. Към 31.12.2021 г. Групата има парични средства и еквиваленти в размер на 229 хил. лв. /31.12.2020 г.: 150 хил. лв./.

Въз основа на настоящия анализ ръководството не е установило съществена несигурност, че Групата няма да може да продължи да съществува като действащо предприятие. Групата също има намерението и способността да предприеме действия, необходими, за да продължи да съществува като действащо предприятие. До момента Групата няма ликвидни затруднения, извършва навреме необходимите си плащания и предприема мерки за намаляване на административните си разходи.

Ръководството ще продължи да наблюдава потенциналното развитие на кризата и ще предприеме всички възможни стъпки за за смекчаване на ефекта

## 3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

**Нови стандарти, промени и тълкувания, в сила от 1 януари 2021 г.**

Към отчетната дата са издадени следните нови стандарти, изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения от СМСС и приети от ЕС, които влизат в сила от 1 януари 2021 г. и са приети от Дружеството за първи път през текущия отчетен период:

- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 *Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2* (издадени на 27 август 2020 г.), в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС на 13 януари 2021 г., публикувани в ОВ на 14 януари 2021 г.

Измененията въвеждат практическа целесъобразна мярка за модификациите, изисквани от реформата и изясняват, че отчитането на хеджирането не се преустановява единствено поради реформата на IBOR и се въвеждат оповестявания, които позволяват на потребителите да разберат естеството и размера на рисковете, произтичащи от реформата IBOR, на които е изложено предприятието, и как предприятието управлява тези рискове, както и напредъка в преминаването от IBORs към алтернативни референтни проценти и как предприятието управлява този преход.

- Изменения на МСФО 4 *Застрахователни договори:* Отлагане на МСФО 9 (издадени на 25 юни 2020 г.), в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС на 15 декември 2020 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2020 г.

Изменението променя определената дата на изтичане на срока за временно освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори от прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, така че предприятията да бъдат задължени да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- Изменение на МСФО 16 *Лизинг:* Отстъпки в наема, свързани с COVID-19 след 30 юни 2021 г. (издадено на 31 март 2021 г.), в сила от 1 април 2021 г., прието от ЕС на 30 август 2021 г., публикувани в ОВ на 31 август 2021 г.

Изменението удължава въведената в предходната година практически целесъобразна мярка към МСФО 16 при отчитането на отстъпките от наеми, възникнали като пряка последица от COVID-19 след 30 юни 2021 г., като:

- разрешава на лизингополучателя да приложи практически целесъобразната мярка във връзка с отстъпките в наема, свързани с COVID-19 към отстъпки в наема, за които всяко намаление

засяга само плащанията, които са дължими първоначално на или преди 30 юни 2022 г. (а не само плащанията, които първоначално са дължими на или преди 30 юни 2021 г.);
- изисква от лизингополучателя, прилагащ изменението, да го направи за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.;
- изисква от лизингополучателя, прилагащ изменението, да го направи ретроспективно, като признае натрупания ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция в началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая), в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателят за първи път прилага изменението, и
- уточнява, че през отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, не се изисква от лизингополучателя да оповести информацията според изискванията на параграф 28 (ф) от МСС 8.

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г. (по-ранното прилагане е разрешено, включително за финансови отчети, които още не са одобрени за издаване към датата на издаване на изменението).

Измененията в стандартите, изброени по-горе, не са оказали ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

**Издадени нови и изменени МСФО стандарти, които още не са влезли в сила**

Към датата на одобрението на този финансов отчет, Дружеството не е приложило следните нови и изменени МСФО, които са били издадени, но още не са влезли в сила и (в някои случаи) все още не са били приети от ЕС:

- Изменения на МСФО 3 *Бизнес комбинации:* Препратка към Концептуалната рамка (издадени на 14 май 2020 г.), в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС на 28 юни 2021 г., публикувани в ОВ на 2 юли 2021 г.

Измененията актуализират МСФО 3, така че да се отнася до концептуалната рамка от 2018 г. вместо рамката от 1989 г. Те добавят към МСФО 3 изискване, че за задълженията, попадащи в обхвата на МСС 37, придобиващият прилага МСС 37, за да определи дали към датата на придобиването съществува настоящо задължение в резултат на минали събития. За налог, който попада в обхвата на КРМСФО 21 *Налози*, придобиващият прилага КРМСФО 21, за да определи дали задължаващото събитие, което поражда задължение за плащане на налога, е настъпило към датата на придобиване.

Накрая, измененията добавят изрично изявление, че придобиващият не признава условни активи, придобити в бизнес комбинация.

Измененията са в сила за бизнес комбинации, за които датата на придобиване е на датата на началото или след нея на първия годишен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. Ранното прилагане е разрешено, ако дадено предприятие прилага всички други актуализирани препратки (публикувани заедно с актуализираната Концептуална рамка) едновременно или по-рано.

- Изменения на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения:* Постъпления преди предвидената употреба (издадени на 14 май 2020 г.), в сила от 1 януари 2022 г. , приети от ЕС на 28 юни 2021 г., публикувани в ОВ на 2 юли 2021 г.

Измененията забраняват на предприятието да приспада от себестойността на даден актив от ИМС всякакви постъпления, получени от продажба на произведени артикули преди активът да е готов за употреба, т.е. постъпления докато предприятието подготвя актива за предвидената му употреба от ръководството. Следователно предприятието признава такива постъпления от продажби и

свързаните с тях разходи в печалбата или загубата. Предприятието измерва стойността на тези позиции в съответствие с МСС 2 *Материални запаси.*

Той също така пояснява значението на „тест дали активът функционира правилно". МСС 16 сега уточнява това като оценка дали техническото и физическото представяне са такива, че той да може да се използва в производството или доставката на стоки и услуги, за отдаване под наем или за административни цели.

Ако не се представят отделно в отчета за всеобхватния доход, във финансовия отчет се оповестяват сумите на постъпленията и разходите, включени в печалбата или загубата, които се отнасят до произведените позиции, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието и коя/кои позиция/и в отчета за всеобхватния доход включва/т такива постъпления и разходи.

Измененията се прилагат ретроспективно, но само за обекти от имоти, машини и съоръжения, които са приведени на мястото и състоянието, необходимо за да могат да функционират по начин, предвиден от ръководството, на или след датата на започване на най-ранния период, представен във финансовия отчет, в който предприятието първо прилага измененията.

Предприятието признава кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на салдото на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая) в началото на най-ранния представен период.

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като е разрешено по-ранното прилагане.

- Изменения на МСС 37 *Провизии:* Обременителни договори – Разходи за изпълнение на договора (издадени на 14 май 2020 г.), в сила от 1 януари 2022 г. , приети от ЕС на 28 юни 2021 г., публикувани в ОВ на 2 юли 2021 г.

В измененията се уточнява, че "разходите за изпълнение" на даден договор включват "разходите, които се отнасят пряко до договора". Разходите, които се отнасят пряко до даден договор, се състоят както от допълнителните разходи за изпълнение на този договор (примерите биха били пряк труд или материали), така и от разпределението на други разходи, които се отнасят пряко до изпълнението на договорите (например отнасянето на разхода за амортизация за даден актив от имущество, машини и съоръжения, използван при изпълнението на договора).

Измененията се прилагат за договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения в началото на годишния отчетен период, в който предприятието прилага за първи път измененията. Сравнителните данни не се преизчисляват. Вместо това предприятието признава кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, според случая, към датата на първоначалното прилагане.

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като е разрешено по-ранното прилагане.

- Годишни подобрения на МСФО стандарти цикъл 2018 г. - 2020 г. (издадени на 14 май 2020 г.), в сила от 1 януари 2022 г. , приети от ЕС на 28 юни 2021 г., публикувани в ОВ на 2 юли 2021 г.

Годишните подобрения включват изменения на четири стандарта.

МСФО 1 *Прилагане на МСФО за първи път*

Изменението предвижда допълнително освобождаване за дъщерно дружество, което става прилагащо за първи път предприятие по-късно от предприятието майка, по отношение на отчитането на кумулативните курсови разлики от преизчисление. В резултат на изменението дъщерното предприятие, което използва освобождаването в МСФО 1:Г16, буква а), вече може също така да избере да измери кумулативните разлики от преизчисление за всички операции в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на предприятието майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка, ако не са направени корекции за консолидационни цели и за ефекта от бизнес комбинацията, в която предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. Подобен избор е на разположение за асоциирано или съвместно предприятие, което използва освобождаването в МСФО 1:Г16(а).

МСФО 9 *Финансови инструменти*

Изменението пояснява, че при прилагането на теста от 10%, за да се прецени дали да се отпише финансов пасив, предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието (заемополучателя) и заемодателя, включително таксите, платени или получени от предприятието или от заемодателя от името на другия.

Изменението се прилага за бъдещи модификации и обмен, които настъпват на или след датата, на която предприятието прилага изменението за първи път.

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като е разрешено по-ранното прилагане.

МСФО 16 *Лизинг*

Изменението премахва примера за възстановяването на подобренията на нает актив. Тъй като изменението на МСФО 16 засяга само илюстративен пример, не се посочва дата на влизане в сила.

МСС 41 *Земеделие*

Изменението премахва изискването в МСС 41 за предприятията да изключват паричните потоци за данъчно облагане при оценяване на справедливата стойност. Това съответства на оценката на справедливата стойност в МСС 41 с изискванията на МСФО 13 *Оценяване по справедлива стойност* за вътрешно последователно използване на парични потоци и дисконтови проценти и дава възможност на съставителите да определят дали да използват предварителни или след данъчно облагане парични потоци и дисконтови проценти за най-подходящото оценяване по справедлива стойност.

Изменението се прилага проспективно, т.е. за оценяване на справедливата стойност на или след датата, на която предприятието първоначално прилага изменението.

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като е разрешено по-ранното прилагане.

- Изменения на МСС 1 *Представяне на финансовите отчети:* Класификация на пасивите като текущи и нетекущи и Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – Отлагане на датата на влизане в сила (издадени съответно на 23 януари 2020 г. и 15 юли 2020 г.)

Измененията на МСС 1 засягат само представянето на пасиви като текущи или нетекущи в отчета за финансовото състояние, а не върху размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи, или информацията, оповестена за тези позиции.

Измененията поясняват, че класификацията на пасивите като текущи или нетекущи се основава на права, които съществуват към края на отчетния период, уточняват, че класификацията не се влияе от очакванията дали предприятието ще упражни правото си да отложи уреждането на задължение, обяснява, че са налице права, ако се спазват ковенантите в края на отчетния период и въвеждат определение за „уреждане", за да се изясни, че уреждането се отнася до прехвърлянето към контрагента на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги.

Измененията се прилагат ретроспективно за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като е разрешено по-ранното прилагане.

- МСФО 17 *Застрахователни договори* (издаден на 18 май 2017 г.); включително Изменения на МСФО 17 (издадени на 25 юни 2020 г.), в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС на 19 ноември 2021 г., публикувани в ОВ на 23 ноември 2021 г.

МСФО 17 заменя МСФО 4 и изисква застрахователните задължения да бъдат оценявани по текуща стойност на изпълнението. МСФО 17 осигурява по-добър единен подход за оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изисквания са разработени с цел постигане на последователно и базирано на принципи отчитане на застрахователните договори. Разрешено е по-ранно прилагане, ако и двата стандарта МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* и МСФО 9 *Финансови инструменти* също са приложени.

През юни 2020 г. СМСС е издал изменения на МСФО 17 за справяне с опасенията и предизвикателствата по прилагането, които бяха установени след публикуването на МСФО 17. Измененията отлагат датата на първоначалното прилагане на МСФО 17 (включително измененията) към годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. В същото време СМСС е издал удължаване на временното освобождаване от прилагане на МСФО 9 (изменения на МСФО 4), което удължава определения срок на временното освобождаване от прилагането на МСФО 9 в МСФО 4 до годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

МСФО 17 се прилага ретроспективно, освен ако не е практически невъзможно, като в този случай се прилага модифицираният ретроспективен подход или подходът на справедливата стойност.

За целите на изискванията за преминаване, датата на първоначалното прилагане е началната дата на годишния отчетен период, в който предприятието прилага стандарта за първи път, а датата на преминаване е началото на периода, непосредствено предхождащ датата на първоначалното прилагане.

- Изменения на МСС 1 *Представяне на финансовите отчети* и Практическо изявление 2: Оповестяване на счетоводната политика (издадени на 12 февруари 2021 г.) .), в сила от 1 януари 2023 г.

Измененията променят изискванията в МСС 1 по отношение на оповестяването на счетоводната политика. Измененията заменят всички случаи на използване на термина „значими счетоводни политики" с „информация за съществената счетоводна политика". Информацията за счетоводната политика е съществена, ако когато се разглежда заедно с друга информация, включена във финансовите отчети на предприятието, може разумно да се очаква да повлияе върху решенията, които потребителите на финансовите отчети с общо предназначение правят въз основа на тези финансови отчети.

Подкрепящите параграфи в МСС 1 също се изменят, за да се поясни, че информацията за счетоводната политика, която е свързана с несъществени сделки, други събития или условия, е несъществена и не е необходимо да бъде оповестявана. Информацията за счетоводната политика може да бъде съществена поради естеството на съответните транзакции, други събития или условия,

дори ако сумите са несъществени. Същевременно, не цялата информация за счетоводната политика, свързана със съществени транзакции, други събития или условия, сама по себе си е съществена.

Съветът също така е разработил насоки и примери, за да обясни и демонстрира прилагането на „процеса за същественост в четири стъпки", описан в Практическо изявление 2.

Измененията на МСС 1 са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като по-ранното прилагане е разрешено и се прилагат проспективно. Измененията на Практическо изявление 2 не съдържат дата на влизане в сила или изисквания за преход.

- Изменения на МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки:* Дефиниция за счетоводни оценки (издадени на 12 февруари 2021 г.), в сила от 1 януари 2023 г.

Измененията заменят определението за промяна в счетоводните оценки с определение за счетоводни оценки. По новата дефиниция, счетоводните оценки са „парични суми във финансовите отчети, които подлежат на несигурност при оценяването". Изтрито е определението за промяна в счетоводните оценки. Все пак, Съветът запазва понятието за промени в счетоводните оценки в стандарта със следните пояснения:

- промяна в счетоводна оценка, която е в резултат на нова информация или ново развитие, не е корекция на грешка;
- ефектите от промяна на входящи данни или на техника за оценяване, използвани за целите на счетоводната оценка са промени в счетоводната оценка, ако не са в резултат на корекция на грешки от предходни периоди.

Съветът е добавил два примера (Примери 4-5) в Насоките към МСС 8, които го придружават. Съветът е изтрил един пример (Пример 3), тъй като може да предизвика объркване в светлината на промените.

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. за промени в счетоводната политика и промени в счетоводните оценки, които възникват на или след началото на този период, като е разрешено по-ранното прилагане.

- Изменения на МСС 12 *Данъци върху дохода:* Отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, възникващи при единична транзакция (издадени на 7 Май 2021 г.), в сила от 1 януари 2023 г.

Измененията въвеждат допълнително изключение от първоначалното освобождаване за признаване. Съгласно измененията предприятието не прилага първоначалното освобождаване за признаване на транзакции, които пораждат равни облагаеми и подлежащи на приспадане времени разлики. В зависимост от приложимото данъчно право могат да възникнат равни облагаеми и намаляеми времени разлики при първоначалното признаване на актив и пасив по сделка, която не е бизнес комбинация и не засяга нито счетоводната, нито данъчната печалба. Например, това може да възникне след признаването на задължение по лизинг и съответстващия актив с право на ползване при прилагане на МСФО 16 на датата на започване на лизинга.

Съгласно измененията на МСС 12 предприятието е задължено за признае свързаните отсрочен данъчен актив и пасив, като обвърже признаването на всеки отсрочен данъчен актив с критериите за възстановимост в МСС 12.

Съветът добавя също така илюстративен пример към МСС 12, който обяснява прилагането на измененията.

Измененията се отнасят за транзакции, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, предприятието признава в началото на най-ранния сравнителен период:

- отсрочен данъчен актив (до степента, до която е вероятно да има облагаема печалба, срещу която намаляемата временна разлика може да бъде използвана) и отсрочен данъчен пасив за всички намаляеми и облагаеми временни разлики, свързани с:
  - ✓ Активи с право на ползване и лизингови задължения;
  - ✓ Изваждане от употреба, възстановяване и подобни задължения и съответните суми, признати като част от себестойността на съответния актив
- кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая) към тази дата.

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като е разрешено по-ранното прилагане.

- Изменения на МСФО 17 *Застрахователни договори*: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация (издадени на 9 декември 2021 г.)

Изменението е преходна опция, свързана със сравнителната информация за финансовите активи, представена при първоначалното прилагане на МСФО 17. Изменението е насочено към подпомагане на предприятията да избегнат временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и по такъв начин да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети.

МСФО 17 е включеното изменение е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- Изменения на МСФО 10 и МСС 28 - Продажба или влагане на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.) в сила на или след дата, която предстои да бъде определена от СМСС

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия* и изискванията на МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети* и поясняват, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие, степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продаденият или апортиран актив представлява бизнес.

Някои от стандартите и разясненията, посочени по-горе не са приложими за дейността на дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети.

## 4. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### Общи положения

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

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

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

**Представяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Групата е приела да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания баланс се представят два сравнителни периода, когато Групата:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

През 2021 г. е представен един сравнителен период, тъй като няма корекции по отношение на представянето на елементи на консолидирания финансов отчет и съответните сравнителни данни.

**База за консолидация**

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2021 г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието-майка придобива и упражнява контрол, като притежава повече от половината от общия брой права на глас. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дела от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Финансовите отчети на дъщерните дружества са изготвени за същия отчетен период като финансовия отчет на дружеството-майка при прилагането на унифицирани счетоводни политики. При изготвяне на консолидирания финансов отчет, финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните компании са обединени на база „ред по ред" чрез събиране на еходни позиции от активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи. Вътрешногруповите салда и транзакции (вкл. дивиденти), както и нетните резултати от тях са елиминирани изцяло.

В годишния консолидиран отчет, финансовите отчети на дъщерните дружества са консолидирани на база метода „пълна консолидация". Методът се прилага от момента, от който се счита, че контролът е прехвърлен в предприятието-майка.

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на Виена Реал Естейт ЕАД и следните дружества:

| | % на собственост | |
|---|---|---|
| | **31.12.2021 г.** | **31.12.2020 г.** |
| Виена Реал Естейт Русе ЕАД | - | 100.00% |
| Глобус ЕООД | 100.00% | 100.00% |
| Балкан Стар Ритейл ООД | 87.55% | 87.55% |
| Индустриален Парк Драгоман ЕООД | 100.00% | 100.00% |
| Русе Пропъртис ЕООД | 100.00% | 100.00% |

На 22.07.2020 г. е сключен договор за преобразуване чрез вливане на дъщерното дружество Виена Реал Естейт Русе ЕАД в дружеството-майка Виена Реал Естейт ЕАД. Заличаването е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 7.10.2021 г.

2014 г. съгласно протоколно решение на едноличния собственик на капитала е взето решение за учредяване на дъщерно дружество Виена Реал Естейт Русе ЕАД чрез апортна вноска на недвижими имоти, което е вписано в регистъра към Агенцията по вписванията на 10.02.2014 г. както следва:

Едноличен собственик на капитала е Виена Реал Естейт ЕАД.

Седалището и адресът на управление е Република България, град София, община Подуяне, ул. Резбарска № 5.

Виена Реал Естейт Русе ЕАД е с капитал 13,995,710 лева, разпределен в 13,995,710 обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от по 1 /един/ лев всяка.

Предметът на дейност включва покупки и продажби на стоки; вътрешна и външна търговия; търговско представителство и посредничество; комисионна, спедиционна, превозна и складова дейност, сервизна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Николай Иванов Рупчин.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Органите на управление на Виена Реал Естейт Русе ЕАД са:

- Едноличен собственик на капитала, който решава въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

В състава на Съвета на директорите влизат:

- Пламен Димитров Митев – председател;
- Хуберт Шпитценщетер;
- Николай Иванов Рупчин.

Съгласно протоколно решение от 01.09.2015 г. на Виена Реал Естейт Русе ЕАД е взето решение за учредяване на дъщерно дружество ВРЕ ЕООД чрез апортна вноска на недвижими имоти, което е вписано в регистъра към Агенцията по вписванията на 23.10.2015 г. както следва:

Едноличен собственик на капитала е Виена Реал Естейт Русе ЕАД.

Седалището и адресът на управление е Република България, град София, община Подуяне, ул. Резбарска № 5.

ВРЕ ЕООД е с капитал 5,665,800 лева, разпределен в 5,665,800 броя равни неделими дяла с номинална стойност от по 1 /един/ лев всеки.

Предметът на дейност включва покупки и продажби на стоки и други вещи; вътрешна и външна търговия; търговско представителство и посредничество; комисионна, спедиционна, превозна и складова дейност, сервизна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

През 2020 г. ВРЕ ЕООД се вля във Виена Реал Естейт Русе ЕАД.

През месец януари 2016 г. Виена Реал Естейт ЕАД прави парична вноска в размер на 8,000 хил. лв. за увеличаване на капитала на Балкан Стар Ритейл ООД, в резултат на което делът му към 31.12.2020 г. се увеличава на 87.55%.

Балкан Стар Ритейл ООД е регистрирано първоначално като еднолично дружество с ограничена отговорност с решение № 1 от 31.10.2006 г. на Софийски градски съд по ф. д. № 12858/2006 г. Вписано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16.12.2008 г.

Основната дейност на дружеството е продажба на нови автомобили и следпродажбено обслужване и продажби на резервни части на крайни клиенти от тези марки в продажбено-сервизните комплекси в София и страната.

Седалището и адресът на управление са: гр. София, район Подуяне, ул. Резбарска № 5.

Към 31.12.2021 г. основният капитал на дружеството е в размер на 15,913 хил. лв., разпределен в 15,913 дяла с номинал 1,000 (хиляда) лв. всеки.

През 2021 година Дружеството се представлява и управлява от управителя Чавдар Кавраков.

Съгласно договор за покупко-продажба от 13.12.2016 г. Виена Реал Естейт ЕАД придобива от СОМАТ АД 1,417,644 дяла, представляващи 100% от капитала на Глобус ЕООД.

Глобус ЕООД е със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. Резбарска 5 и предмет на дейност – спедиционно-транспортна и складова дейност, сервизно обслужване и ремонтна дейност и др.

Съгласно договор за покупко-продажба от 24.11.2016 г. Виена Реал Естейт ЕАД придобива от Ретцел Консултинг ГмбХ, Германия 5,498 дяла, представляващи 51% от капитала на Балкан Логистикс Сървисиз ООД. В края на месец декември 2018 г. дружеството е придобило останалите 49% от капитала на Балкан Логистикс Сървисиз ООД, а през 2020 г. Балкан Логистикс Сървисиз ООД се вля във Виена Реал Естейт ЕАД.

На 15.06.2020 г. едноличният собственик на капитала на Виена Реал Естейт Русе ЕАД - Виена Реал Естейт ЕАД взима решение да се учреди чрез апортна вноска дъщерно дружество на Виена Реал Естейт Русе ЕАД е фирма Русе Пропъртис ЕООД. Апортната вноска включва недвижими имоти,

находящи се в гр. Русе. Учредяването на дъщерното дружество е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 25.06.2020 г. както следва:

Едноличен собственик на капитала е Виена Реал Естейт Русе ЕАД.

Седалището и адресът на управление е Република България, град София, община Подуяне, ул. Резбарска № 5.

Русе Пропъртис ЕООД е с капитал 3,456,670 лева, разпределен в 3,456,670 броя равни неделими дяла с номинална стойност от по 1 /един/ лев всеки.

Предметът на дейност включва покупка на стоки или други вещи с цел препродажбата им в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки собствено производство, отдаване под наем на недвижими имоти, вътрешна и външна търговия и други.

Виена Реал Естейт ЕАД придобива 100% от капитала на Русе Пропъртис ЕООД в резултат на вливането на Виена Реал Естейт Русе ЕАД във Виена Реал Естейт ЕАД.

На 15.07.2020 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала на Виена Реал Естейт ЕАД за учредяване на дъщерно дружество с фирма Индустриален Парк Драгоман ЕООД с предмет на дейност - покупка на стоки или други вещи с цел препродажбата им в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки собствено производство, отдаване под наем на недвижими имоти, вътрешна и външна търговия и др. Основният капитал е регистриран чрез апортна вноска на инвестиционни имоти в размер на 3,456,670 лв. Седалището и адресът на управление на дружеството е Република България, град София, община Подуяне, ул. Резбарска № 5. Дружеството се представлява и управлява от управителя Николай Иванов Рупчин.

През 2021 г. е регистрирано 100% дъщерно дружество с фирма ВМ Пропъртис ЕООД, което към 31.12.2021 г. е продадено.

**Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания баланс по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното

дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в отчетната стойност се отразява в печалбата или загубата.

**Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

**Несигурност на счетоводните приблизителни оценки и значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

За целите на изготвянето на финансовия отчет съгласно МСФО е необходимо ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и предположения, които имат влияние върху отчетените суми на приходите, разходите, активите и пасивите. Въпреки, че тези приблизителни оценки се основават на най-добрата информация на ръководството за сумата, събитието или действието, действителните резултати могат да се различават от тях.

Групата непрекъснато преценява своите приблизителни оценки, като използва исторически опит, консултация с експерти и други методи, които преценява за разумни при дадените обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават съществено от преценките, като ефектът от това се отчита в периода, когато станат известни фактите за необходимостта от преразглеждане.

Следващите параграфи описват подробно счетоводните преценки, приблизителни оценки и предположения, които Групата счита, че имат най-съществено значение за годишните резултати съгласно МСФО:

- Отчитане на провизии и условни ангажименти. Групата прави преценка на вероятността от искове, свързани с осъществяването на дейността по отношение на търговски, договорни и трудови въпроси, които се разглеждат и оспорват в обичайния ход на бизнеса. Групата рутинно преценява вероятността от неблагоприятни приключвания или решения на тези въпроси, както и обхвата на вероятните и разумно оценени загуби. Разумните преценки включват предположения на ръководството на базата на информация за известия, уреждане, преценки на независими страни и правни консултанти, наличните факти, идентифициране на други потенциално отговорни страни и възможния принос от тях, както и предишен опит. Провизия се признава, когато е вероятно да съществува задължение, за което може да се направи надеждна преценка след внимателен анализ на конкретния случай. Необходимата провизия може да се промени в бъдеще поради ново развитие и ако има наличие на нова информация. Въпроси, които са или възможни задължения или не отговарят на критерия за признаване на провизия, се оповестяват, освен ако възможността за прехвърляне на икономическа изгода е малко вероятна;

- Обезценка на нефинансови активи. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с

разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година. В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи;

- Групата е сключила договори за лизинг на имоти от портфейла си с инвестиционни имоти. Въз основа оценка на условията на споразуменията, ръководството счита, че Групата запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това договорите счетоводно се третират като оперативни лизинги;

- Оценка по справедлива стойност – Групата притежава инвестиционни имоти, които се оценяват и оповестяват по справедлива стойност. Входящите данни за определяне на справедливата стойност, използвани при методите за оценка се категоризират в различни нива според това, доколко са наблюдаеми:

-
  - ✓ Ниво 1: Котирани (некоригирани) цени за идентични позиции на активен пазар;
  - ✓ Ниво 2: Входящи данни, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които са достъпни за наблюдение пряко или косвено;
  - ✓ Ниво 3: Ненаблюдаеми входящи данни;

Класифицирането на отделна позиция съгласно горепосочените нива се базира на най-ниското ниво на използваните входящи данни, което има значителен ефект върху определянето на справедливата стойност. Преминаването на позиции от едно ниво в друго се признава в периода на възникване.

- Отсрочени данъчни активи - Отсрочените данъчни активи се признават до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която те да бъдат приспаднати. Определянето на сумата на отсрочените данъчни активи, която да бъде призната, изисква да бъде направена съществена преценка от ръководството, която се базира на очакваното време на възникване и нивото на бъдещите облагаеми печалби, както и на бъдещите стратегии за данъчно планиране на Групата;

- Разход за данък върху дохода - Значими приблизителни оценки и преценки са направени при изчисляване на разхода за данък върху дохода. Данъчните власти могат по всяко време да извършат проверка на регистрите на Групата за последните 5 години и да наложат допълнителни данъци и санкции. На ръководството на Групата не са известни обстоятелства, които могат да доведат до значителни задължения в тази област;

- Полезен живот на амортизируеми активи. Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване;

- Измерване на очакваните кредитни загуби. Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (предоставени заеми, търговски и други вземания и парични средства и еквиваленти), е област, която изисква използването на модели и

съществени предположения и преценки за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиенти и длъжници (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби). За прилагането на тези изисквания ръководството на Групата прави редица важни преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; в) формиране на групи от еходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби, г) установяване и оценка за корелацията между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тях в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби;

- Материални запаси - Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

- Лизинг – Групата като лизингополучател - При определяне дали даден договор представлява или съдържа лизинг, ръководството на Групата прави редица важни преценки, като: а) налице е ли договор за лизинг, в т.ч. налице ли е идентифициран базов актив, договорът включва ли нелизингови компоненти и избор на подход за разпределяне цената на договора между идентифицираните активи и другите компоненти на договори (нелизингови компоненти, неидентифицирани активи и др.) б) определяне срока на лизинга и в) определяне на диференциран лихвен процент, заложен в договорите за лизинг;

  - ✓ При идентифициране на договорите за лизинг и идентифициране на базовите активи с право на ползване, ръководството е приложило критерия „възможност за контрол на ползването" на активите през целия срок на договора. За целта то е направило преценка и е стигнало до заключение, че в рамките на обхвата на правото си на ползване, определено в договора, Групата има право да взема съответните решения относно това как и с каква цел да бъдат използвани активите, като е в състояние да определя работно време и лицата, които имат достъп до активите.
  - ✓ При определяне срока на лизинга ръководството е взело предвид уговорените с договорите за лизинг срокове, както и опциите за тяхното прекратяване и подновяване. По отношение на тези опции и вероятността за тяхното упражняване или не, ръководството е взело предвид редица фактори като: важността на даетия актив за дейността на Групата, направени подобрения, локация на базовите активи, и натрупания исторически опит с наемодателя.

- Групата като лизингодател - Групата е сключила договори за лизинг инвестиционни имоти и на оборудване. Въз основа оценка на условията на споразуменията, ръководството счита, че Групата запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи и поради това договорите счетоводно се третират като оперативни лизинги.

**Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по

справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Към 31.12.2021г. фиксингът на някои валути към българския лев е както следва:

| Валута | Обменен курс |
|---|---|
| 1 EUR | 1.95583 лв. |

**Имоти, машини и оборудване**

В групата на имотите, машините и оборудването са включени машини, оборудване, компютри, транспортни средства и стопански инвентар с полезен срок на експлоатация, по-дълъг от една година.

Имотите в процес на изграждане са представени по себестойност.

Имотите, машините и оборудването са представени в баланса по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация. Машините, съоръженията и оборудването се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от момента, в който амортизируемият актив е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за данъчни цели започва от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на актива.

**Нематериални активи**

Нематериалните активи представляват програмни продукти.

Групата признава един нематериален актив като такъв само ако:

- има вероятност в предприятието да се влеят бъдещи икономически ползи от него;
- себестойността на актива може надеждно да се оцени.

Нематериалният актив първоначално се оценява по себестойност.

След първоначалното признаване активите се оценяват по себестойностния метод, като себестойността им се намалява с всички натрупани амортизации, както и натрупаните загуби от обезценка.

Последващите разходи за нематериален актив след неговото закупуване или завършване се отчитат като разход в момента на неговото възникване, освен в следните случаи:

- когато има вероятност разходите да спомогнат на актива да генерира повече бъдещи икономически ползи от първоначално предвидените; и
- когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и съотнесени към актива.

Амортизируемата стойност на активите се разпределя системно през целия им полезен живот, като се прилага линейният метод. Начислената амортизация се признава за разход и с нея се намалява балансовата стойност на актива, като се прилага амортизационна норма в размер на 50%.

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от момента, в който амортизируемият актив е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за данъчни цели започва от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на актива.

**Активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба**

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в консолидирания балансе.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в консолидирания балансе, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им

**Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти представляват земи, сгради и всички трайно прикрепени машини и съоръжения, които са придобити с цел да генерират приход от наеми. Групата отчита тези активи съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално 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 първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на баланса. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в която възникват.

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

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.

Прехвърляния към или от инвестиционни имоти се извършват само когато има промяна в използването на имота. Когато инвестиционен имот се прехвърля към ползван от собственика имот, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. Когато ползван от Групата имот стане инвестиционен имот, Групата прилага счетоводната си политика за имоти, машини и съоръжения до датата на промяната в използването на имота.

**Материални запаси**

Материалните запаси включват материали, резервни части и стоки.

В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.
Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай, че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

**Обезценка на нефинансови активи**

В края на всяка година се извършва преглед на преносната стойност на активите, за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако такива съществуват или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Групата определя възстановимата стойност на актива, за да определи размера на загубата от обезценка. Когато не е възможно да се определи възстановимата стойност на определен актив, Групата изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи. Ако така изчислената възстановима стойност на актива (или генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект).

Загубата от обезценка се признава на разход в годината на възникването ѝ. В случай, че загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава на приход в годината на установяването ѝ, освен ако съответният актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се отнася към увеличение на преоценъчния резерв.

**Финансови инструменти**

✓ **Признаване и отписване**

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

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

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

✓ **Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.
В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

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

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

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

✓ **Последващо оценяване на финансовите активи**

*Финансови активи по амортизирана стойност*

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

- групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти/паричните средства, предоставените заеми, търговските и други вземания.

*Обезценка на финансовите активи*

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

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1); и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитният риск не е нисък (Фаза 2);
- „Фаза 3" обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория.

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

✓ **Търговски вземания**

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

**Финансови пасиви**

✓ **Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Тъй като отчитането на финансовите пасиви в съответствие с МСФО 9 остава до голяма степен същото в сравнение с МСС 39, финансовите пасиви на Групата не са засегнати от приемането на МСФО 9. Въпреки това, за пълнота счетоводната политика е представена по-долу.

Финансовите пасиви на Групата включват задължения към свързани лица и търговски и други задължения.

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

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

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

**Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Групата отчита паричните потоци, като използва прекия метод.

Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска народна банка към 31.12.2021 г.

Паричните потоци, произтичащи от сделки в чуждестранна валута се отчитат във валутата, използвана за счетоводството на Групата, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на отчетната валута към чуждестранната валута на датата на паричния поток.

**Акционерен капитал, резерви и плащания на дивиденти**

Виена Реал Естейт ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него.

Дружеството-майка отчита акционерния си капитал по номинална стойност на регистрираните акции.
Съгласно изискванията на Търговския закон и приетия Устав, дружеството-майка образува фонд Резервен, който набира средства от следните източници:

- Определена от едноличния собственик на капитала част от печалбата, но не по-малко от 1/10, докато средствата във фонда достигнат 1/10 от капитала;
- Средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;
- Други източници по решение на едноличния собственик на капитала.

Средствата на фонд Резервен могат да се използват само за:

- Покриване на годишната загуба;
- Покриване на загуби от минали години;
- Когато средствата от фонд Резервен надхвърлят 1/10 от капитала, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване на капитала.

Неразпределената печалба включва натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди.

Всички транзакции със собствениците на Групата са представени отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

**Признаване на приходи**

Приходите включват приходи от продажба на стоки, приходи от предоставяне на услуги от всеки един бизнес сегмент на Групата и други приходи.

За да определи дали и как да признае приходи, които са различни от приходите от наем съгласно МСС 17, Групата използва следните 5 стъпки:

- ✓ Идентифициране на договора с клиент;
- ✓ Идентифициране на задълженията за изпълнение;
- ✓ Определяне на цената на сделката;
- ✓ Разпределяне на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
- ✓ Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

**Активи и пасиви по договори с клиенти**

Групата признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента.

Актив по договор с клиент е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоки или услуги, които предприятието е прехвърлило на клиента. Групата представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение, което е случаят, когато единствено изтичането на време е необходимо преди да настъпи падежът за плащане на възнаграждението.

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

Тъй като Групата не встъпва в договори с клиенти, при които, когато е възникнало изпълнението, правото на възнаграждение на Групата не зависи от нищо друго освен изтичането на време, Групата няма активи по договори с клиенти към момента.

**Оперативни разходи**

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

**Разходи по заеми**

Разходите по заеми се признават като разход в периода, в който са извършени.

Разходите по заеми, с които се финансира придобиването, строителството и производството на квалифицирани активи се капитализират като компонент от цената на придобиване (себестойността) на актива за срока на строителството /изграждането/, /производството/.

**Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на

сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

**Лизинг**

**Групата като лизингополучател**

*Оценка за признаване на лизинг*

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати – датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) Групата прави оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение, правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

За да определи дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив Групата преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- Правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- Правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на определения базисен актив.

*Срок на лизинговия договор*

Периодът на лизинговия договор е неотменим период на лизинга, заедно с:

- Периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тази опция;
- Периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Групата няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на Групата взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за неупражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно, че ще бъдат упражнени. Оценката на опциите се преразглежда, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на Групата и същевременно да окажат влияние върху оценката.

*Първоначално признаване и оценяване*

На началната дата на лизинговия договор Групата признава в отчета за финансовото състояние актив „право на ползване" и „задължение по лизинг".

Цената на придобиване на активите „право на ползване" включва:

- Размера на първоначалната оценка на съответстващото задължение по лизинг;
- Лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- Първоначалните преки разходи, извършени от Групата, в качеството му на лизингополучател;
- Разходи за възстановяване, които Групата ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора.

Групата амортизира актива с „право на ползване" за по-краткия период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за срока на полезния му живот. Амортизацията започва на началната дата на лизинговия договор.

Активите с „право на ползване" се представят в баланса, а тяхната амортизация – като разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.

Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- Фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- Променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- Цената на упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще ползва тази опция;
- Плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяване на договора от страна на Групата;
- Гаранции за остатъчна стойност.

Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на Групата. Това е лихвеният процент, който то би плащало, в случай, че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход на Групата през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като финансови разходи.

*Последващо оценяване*

Активите с „право на ползване" се оценяват последващо по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг.

Задължението по лизинг последващо се оценява чрез:

- Увеличаване на балансовата стойност, за да се отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- Намаляване балансовата стойност, за да отразят извършените лизингови плащания;
- Преоценяване на балансовата стойност, за да се отразят преоценките или измененията на лизинговия договор;
- Препразглеждане или коригиране на гаранциите за остатъчна стойност, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

*Отчитане на изменения на лизинговия договор*

Групата отчита изменението на лизинговия договор като отделен актив, ако:

- Изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване" на един или повече допълнителни базови активи;
- Възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелна цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчитат като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменето се признават актив с „право на ползване" и задължение по лизинг.

Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в лисла на изменението, Групата:

- Разпределя възнаграждението в променения договор;
- Определя срока на изменения лизингов договор;
- Преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

*Изключения от признаване на активи с „право на ползване"*

Групата е избрала да не прилага изискванията за признаване на активи „право на ползване" при краткосрочни лизингови договори и лизингови договори с основен актив с ниска стойност. Групата прилага опцията да признава лизинговите плащания, свързани с тези договорни, като разход през срока на лизинга, обикновено на линейна база. Краткосрочните договори са със срок на лизинг 12 месеца или по-малко.

При договори за лизинг, при които базовият актив е с ниска стойност, Групата също е избрала да не признава „актив с право на ползване". Възприетият праг за тази преценка е в размер на 5,000 щ.д. Преценката се извършва за всеки отделен договор.

Плащанията във връзка с тези лизингови договори, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за срока на лизинга.

Към 31.12.2020 г. Групата има сключени лизингови договора, при които не са признати активи с право на ползване поради краткия срок на лизинговите договори.

*Групата като лизингодател*

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания балане на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения или МСС 38 Нематериални активи. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания балане на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

**Доходи на персонала**

Краткосрочните доходи включват:

- основно възнаграждение за отработено време;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсируеми отпуски.

Когато заетите лица полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуска, което би повлияло на оценяването на това задължение. Групата оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуска, която се е натрупала към датата на счетоводния балане.
Сумите за компенсируеми отпуски и социалните осигуровки, свързани с тях са показани като задължения и разходи, свързани с краткосрочните доходи на персонала.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда предприятията в страната са задължени при прекратяване на трудовите правоотношения със служител, който е достигнал пенсионна възраст да му изплащат еднократна сума за обезщетение от 2 до 6 работни заплати в зависимост от трудовия му стаж в дружеството. Групата е изчислила евентуалния размер на задължението за това обезщетение, но поради несъществения му размер, както и ниската средна възраст на персонала не е начислила провизия в настоящия финансов отчет.

**Данъци върху дохода**

Дължимите данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство, като се отчита ефектът на текущите данъци и отсрочените данъци. Номиналната данъчна ставка за 2021 г. е 10% . /2020 г. - 10%/.

Текущите данъци върху печалбата се изчисляват на база облагаема печалба за данъчни цели, като за това финансовият резултат се преобразува в съответствие с българското данъчно законодателство.

Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени като приходи или разходи, също се отчита в отчета за доходите. Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Отсрочените данъци се изчисляват за всички времеви разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовият метод. За определяне на отсрочените данъци са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички времеви разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички времеви разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която активите да се реализират. По отношение на отсрочените данъчни активи, свързани с инвестиционни имоти, оценени по справедлива стойност, презумцията че възстановяването ще бъде чрез продажба, а не използване, не е оборена.

**5. Управление на риска**

Чрез своята дейност Групата е изложена на следните финансови рискове:

- Кредитен риск
- Справедлива стойност или лихвен риск от паричните потоци
- Валутен риск
- Друг пазарен ценови риск
- Ликвиден риск

Също като всяка една друга дейност, Групата е изложена на рискове, които произлизат от използването на финансови инструменти. Допълнителна количествена информация по отношение на тези рискове е представена по-долу.

Няма съществени промени при излагането на Групата на рискове от финансови инструменти, нейните цели, политики и процеси за управление на тези рискове или използваните методи за оценяването им от предишни периоди, освен ако не е упоменато нещо друго.

**Основни финансови инструменти**

Основните финансови инструменти, използвани от Групата, от които възниква риска от финансови инструменти са, както следва:

- Парични средства и парични еквиваленти;
- Предоставени заеми на свързани лица
- Търговски и други вземания
- Получени заеми
- Получени заеми от свързани лица
- Търговски и други задължения

Съществените рискове могат да бъдат класифицирани в следните основни категории – кредитен риск, пазарен риск, ликвиден риск и валутен риск.

**Кредитен риск**

Кредитният риск е свързан с невъзможността на клиентите и контрагентите да изпълняват своите задължения.

**Ликвиден риск**

Ликвидният риск произхожда от времевата структура на паричните потоци от активите и пасивите на Групата.

**Пазарен риск**

Пазарният риск е резултат от изменението в пазарните условия – промяна на пазарни цени на финансовите инструменти, на валутните курсове, на лихвените проценти.

**Валутен риск**

Валутният риск е риска от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на Групата.

## 6. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

Основните приходи, които Групата е реализирала са както следва:

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Приходи от продажба на резервни части | 1,627 | 1,871 |
| Приходи от сервизни услуги | 969 | 1,016 |
| Други приходи | 22 | 302 |
| **Общо** | **2,618** | **3,189** |

## 7. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И ДРУГИ ПРИХОДИ

Основните приходи, които Групата е реализирала са както следва:

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Наем на офиси и помещения с включени префактурирани консумативи | 8,139 | 7,757 |
| Други приходи | 313 | 582 |
| **Общо** | **8,452** | **8,339** |

## 8. ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Оперативните разходи на Групата са както следва:

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Разходи за персонала | 1,687 | 1,744 |
| Ток, вода, отопление | 1,230 | 1,203 |
| Себестойност на продадени резервни части и материали | 1,190 | 1,437 |
| Данъци и такси по ЗМДТ | 603 | 617 |
| Охрана | 327 | 358 |
| Отписани вземания | 325 | 3,993 |
| Административни услуги | 311 | 257 |
| Поддръжка | 245 | 209 |
| Разходи за наем на сгради | 207 | 89 |
| Амортизация и обезценка | 171 | 1,509 |
| Разходи за правни и информационни услуги | 136 | 223 |
| Провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби | 90 | 1,513 |
| Застраховки | 38 | 32 |
| Разходи за външни услуги за сервизна дейност | 35 | 33 |
| Разходи за наем на оборудване | 28 | 114 |
| Разходи за наем на автомобили | - | 1 |
| Други разходи | 561 | 246 |
| **Общо** | **7,184** | **13,578** |

## 9. ПЕЧАЛБИ/ЗАГУБИ, ВЪЗНИКНАЛИ ПРИ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ И ДЯЛОВЕ В ПРЕДПРИЯТИЯ

Към 31 декември 2021 г. е направена оценка на инвестиционните имоти от лицензиран оценител – Импакт оценители ООД. В резултат на това в отчета за всеобхватния доход са признати следните суми:

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Печалби, свързани с продажби на инвестиционни имоти | - | 87 |
| Печалба от продажба на дялове в предприятия | 152 | - |
| **Общо** | **152** | **87** |

## 10. ПЕЧАЛБИ ОТ ПРОМЯНА В СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31 декември 2021 г. е направена оценка на инвестиционните имоти от лицензиран оценител – Импакт оценители ООД. В резултат на това в отчета за всеобхватния доход са признати следните суми:

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Земи | 1,250 | 28 |
| Сгради | 3,006 | - |
| Машини и съоръжения | - | 1 |
| **Общо** | **4,256** | **29** |

## 11. ЗАГУБИ ОТ ПРОМЯНА В СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31 декември 2021 г. е направена оценка на инвестиционните имоти от лицензиран оценител – Импакт оценители ООД. В резултат на това в отчета за всеобхватния доход са признати следните суми:

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Земи | 1,503 | 3,770 |
| Сгради | 222 | 5,941 |
| Машини и съоръжения | 163 | 340 |
| **Общо** | **1,888** | **10,051** |

## 12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансовите приходи включват:

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Лихви от предоставени заеми на свързани лица /бел. 30/ | 5 | 192 |
| Други финансови приходи | 806 | 5 |
| **Общо** | **811** | **197** |

## 13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи включват:

| | 2021 г. (хил. лв.) | 2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Разходи за лихви по заеми от финансови институции | 690 | 932 |
| Разходи за лихви по заеми от свързани лица /бел. 30/ | 84 | 104 |
| Лихви по договори за лизинг | 1 | 24 |
| Разходи за други лихви | 62 | 122 |
| Нетна загуба от курсови разлики | - | 2 |
| Начислена провизия за обезценка на вземания по предоставени заеми | 500 | - |
| Други финансови разходи | 85 | 135 |
| **Общо** | **1,422** | **1,319** |

## 14. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

| | Машини и оборудване (хил. лв.) | Компютри и периферия (хил. лв.) | Транспортни средства (хил. лв.) | Стопански инвентар (хил. лв.) | Общо (хил. лв.) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Отчетна стойност** | | | | | |
| Към 01.01.2021 г. | 528 | 81 | 18 | 417 | **1,044** |
| Придобити | 7 | 1 | - | 4 | **12** |
| Отписани | (18) | (13) | - | (275) | **(306)** |
| Към 31.12.2021 г. | 517 | 69 | 18 | 146 | **750** |
| **Амортизация** | | | | | |
| Към 01.01.2021 г. | (479) | (81) | (12) | (411) | **(983)** |
| Начислена амортизация | (17) | (1) | (2) | (5) | **(25)** |
| Отписана амортизация | 14 | 13 | - | 275 | **302** |
| Към 31.12.2021 г. | (482) | (69) | (14) | (141) | **(706)** |
| **Балансова стойност** | | | | | |
| Към 01.01.2021 г. | 49 | - | 6 | 6 | **61** |
| Към 31.12.2021 г. | **35** | **-** | **4** | **5** | **44** |

Към 31.12.2021 г. Групата има напълно амортизирани активи с отчетна стойност и натрупана амортизация както следва:

- Машини и оборудване – 465 хил. лв.;
- Компютри и периферни – 68 хил. лв.;
- Стопански инвентар - 128 хил. лв.
- Автомобили - 10 хил. лв.

Към 31.12.2021 г. Групата е направила преглед на машините и оборудването си, в резултат на който по приблизителна оценка е преценила, че не са налице индикации за обезценка.

| | Машини и оборудване (хил. лв.) | Компютри и периферия (хил. лв.) | Транспортни средства (хил. лв.) | Стопански инвентар (хил. лв.) | Общо (хил. лв.) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Отчетна стойност** | | | | | |
| Към 01.01.2020 г. | 1,159 | 100 | 19 | 473 | **1,751** |
| Придобити | 2 | 2 | 7 | - | **11** |
| Отписани | (633) | (20) | (9) | (56) | **(718)** |
| Към 31.12.2020 г. | **528** | **81** | **18** | **417** | **1,044** |
| **Амортизация** | | | | | |
| Към 01.01.2020 г. | (1,072) | (100) | (9) | (460) | **(1,641)** |
| Начислена амортизация | (23) | (2) | (3) | (5) | **(33)** |
| Отписана амортизация | 616 | 20 | 1 | 54 | **691** |
| Към 31.12.2020 г. | (479) | (81) | (12) | (411) | **(983)** |
| **Балансова стойност** | | | | | |
| Към 01.01.2020 г. | **87** | - | **10** | **13** | **110** |
| Към 31.12.2020 г. | **49** | - | **6** | **6** | **61** |

## 15. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

| | Софтуер и търговски марки (хил. лв.) |
|---|---|
| **Отчетна стойност** | |
| Към 01.01.2021 г. | **3,540** |
| Придобити | - |
| Отписани | - |
| Към 31.12.2021 г. | **3,540** |
| **Амортизация и обезценка** | |
| Към 01.01.2021 г. | **(3,540)** |
| Начислена амортизация | - |
| Отписана амортизация | - |
| Към 31.12.2021 г. | **(3,540)** |
| **Балансова стойност** | |
| Към 01.01.2021 г. | - |
| Към 31.12.2021 г. | - |

| | Софтуер и търговски марки (хил. лв.) |
|---|---|
| **Отчетна стойност** | |
| Към 01.01.2020 г. | **3,542** |
| Придобити | - |
| Отписани | (2) |
| Към 31.12.2020 г. | **3,540** |
| | |
| **Амортизация и обезценка** | |
| Към 01.01.2020 г. | **(2,242)** |
| Начислена амортизация | - |
| Начислена обезценка | (1,300) |
| Отписана амортизация | 2 |
| Към 31.12.2020 г. | **(3,540)** |
| | |
| **Балансова стойност** | |
| Към 01.01.2020 г. | **1,300** |
| | |
| Към 31.12.2020 г. | **-** |

## 16. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| **Отчетна стойност** | **Земи** (хил. лв.) | **Сгради** (хил. лв.) | **Машини и оборудване** (хил. лв.) | **Разходи за придобиване** (хил. лв.) | **Общо** (хил. лв.) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Към 01.01.2021** | **44,290** | **53863** | **4,270** | **28** | **102,451** |
| Придобити | 522 | 670 | 266 | - | **1,458** |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 106 | 2,780 | (160) | - | **2,726** |
| Отписани | (3,570) | - | (7) | (28) | **(3,605)** |
| **Към 31.12.2021** | **41,348** | **57,313** | **4,369** | **-** | **103,030** |
| **Състав:** | | | | | |
| София, кв. Х. Димитър | 21,405 | 37,951 | 3,006 | - | **62,362** |
| Бургас | 15,027 | 13,232 | 1,021 | - | **29,280** |
| Русе | 1,380 | 1,582 | 8 | - | **2,970** |
| Видин | 2,107 | 83 | 54 | - | **2,244** |
| София, кв. Изток | - | 1,518 | - | - | **1,518** |
| Драгоман | 818 | 2,303 | 271 | - | **3,392** |
| Стара Загора | 62 | 644 | 9 | - | **715** |
| с. Кошарица, Несебър | 549 | - | - | - | **549** |
| **Общо** | **41,348** | **57,313** | **4,369** | **-** | **103,030** |

Придобитите имоти са във връзка с извършени подобрения върху тях, както и вследствие на проведена публична продан, в резултат на което бе намалено вземането на Дружеството от СОМАТ АД /свързано лице/.

Към 31 декември 2021 г. са учредени ипотеки върху инвестиционни имоти, подробно описани в приложенията към сключените договори във връзка с получени кредити от дружеството по договорите за банкови кредити с Инвестбанк АД /виж бел. 26/.

Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност към 31 декември 2021 година и 31 декември 2020 година е извършена от независими външни оценители от Импакт оценители ООД с подходяща квалификация и дългогодишен опит в оценяването на подобни имоти. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като повтаряща се оценка по справедлива стойност в ниво 3.

Връзката между методите за оценка и съществените ненаблюдаеми входящи данни и между ключовите ненаблюдаеми входящи данни и справедливата стойност е посочена по-долу:

| Приложени методи за оценка | Съществени ненаблюдаеми входящи данни | Връзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедливата стойност |
|---|---|---|
| - Сравнителен подход: метод на посредственото сравнение - за недвижимите имоти (земи и сгради) | За целите на оценката на земите е използвана информация – база данни на Агенции за недвижими имоти. Използваните данни са базирани на реално извършени сделки.<br>Оценката на сградите е извършена по метода на пазарните аналози, която включва използването на:<br>- Пазарни аналози с офертни цени; Подбор на база експертни мнения на брокери от Агенции за недвижими имоти на еталонни имоти /такива, които са сходни или аналогични на оценявания и тяхната цена е известна посредством информация от вече осъществени продажби/.<br><br>Оценката на съоръженията е извършена по разходния метод. | При значително по-високи или по-ниски офертни цени на пазарните аналози справедливата стойност на недвижимите имоти ще се увеличи или намали. При значително по-високи или по-ниски усреднени пазарни цени (лв./кв. м.) справедливата стойност на съоръженията ще се увеличи или намали. |

| Отчетна стойност | Земи | Сгради | Машини и оборудване | Разходи за придобиване | Общо |
|---|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Към 01.01.2020** | **46,503** | **59,485** | **4,302** | **377** | **110,667** |
| Придобити | 1,694 | 566 | 307 | 17 | **2,584** |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | (3,494) | (6,188) | (339) | - | **(10,021)** |
| Отписани | (413) | - | - | (366) | **(779)** |
| **Към 31.12.2020** | **44,290** | **53863** | **4,270** | **28** | **102,451** |
| **Състав:** | | | | | |
| София, кв. Х. Димитър | 20,183 | 35,137 | 3,007 | 28 | **58,355** |
| Бургас | 15,966 | 13,373 | 1,044 | - | **30,383** |
| Русе | 1,559 | 1,663 | 7 | - | **3,229** |
| Видин | 1,636 | 82 | 37 | - | **1,755** |
| София, бул. Европа | 3,570 | - | - | - | **3,570** |
| Драгоман | 801 | 2,269 | 175 | - | **3,245** |
| Стара Загора | 575 | - | - | - | **575** |
| София, кв. Изток | - | 1,339 | - | - | **1,339** |
| **Общо** | **44,290** | **53,863** | **4,270** | **28** | **102,451** |

## 17. АКТИВИ СПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ

| | Земя и сгради (хил. лв.) |
|---|---|
| **Отчетна стойност** | |
| Към 01.01.2021 г. | 264 |
| Придобити | 25 |
| Отписани | - |
| Към 31.12.2021 г. | 289 |
| | |
| **Амортизация** | |
| Към 01.01.2021 г. | (58) |
| Амортизация за годината | (146) |
| Изписана амортизация | |
| Към 31.12.2021 г. | (204) |
| | |
| **Балансова стойност** | |
| Към 01.01.2021 г. | 206 |
| | |
| Към 31.12.2021 г. | **85** |

Признатият актив в групата на земи и сгради е във връзка със сключен дългосрочен договор за наем на офиси, сервизни халета, паркоместа и складове, като съгласно преценката на ръководството е възприет срок за изчисляване на настоящата стойност до 9.7.2022 г.

## 18. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Към 31 декември 2021 г. материалните запаси на Групата включват:

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Стоки резервни части за автомобили | 224 | 213 |
| Материали и инструменти | 356 | 351 |
| Стоки други | 23 | 32 |
| **Общо** | **603** | **596** |

Към 31.12.2021 г. Групата е направила преглед на материалните си запаси, в резултат на който по приблизителна оценка е преценила, че не са налице индикации за обезценка.

## 19. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

Към 31 декември 2021 г. структурата на търговските вземания е следната:

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Вземания от клиенти, в т.ч.: | 461 | 370 |
| *- вземания по договори с клиенти* | *140* | *144* |
| *Минус провизия за обезценка за кредитни загуби* | *-* | *(31)* |
| Вземания от клиенти, нетно | 461 | 339 |
| Предоставени аванси | 135 | 130 |
| **Общо** | **596** | **469** |

Търговските вземания от договори с клиенти са безлихвени, деноминирани са в лева и евро и са възникнали основно от продажба на стоки и услуги.

Предоставените аванси представляват суми, платени на доставчици във връзка с доставка на консумативи.

Обичайно Групата договаря с клиентите срок на плащане на вземанията по продажби в диапазона от 0 до 30 дни, освен ако няма определени специфични условия за падеж с определени клиенти и/или в случаите, когато се привличат нови и/или се задържат съществуващи клиенти. Отложеното плащане в тези случаи може да достигне от 30 до 60 дни.

Движението на коректива (провизията) за обезценка за кредитни загуби е както следва:

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| **Начално салдо на коректива за загуби към 1 януари** | **31** | **31** |
| Изменение на коректива за загуби, признато в печалба или загуба през годината | (31) | - |
| **Салдо към 31 декември** | **-** | **31** |

За 2021 г. Групата прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очаквани кредитни загуби по търговските вземания, като признава очаквани загуби за целия срок на инструмента за всички търговски вземания.

Към 31 декември 2021 г. са учредени особени залози върху вземания от клиенти, подробно описани в приложенията към сключените договори във връзка с получени кредити от дружеството-майка /бел. 26/.

## 20. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

Към 31 декември 2021 г. в състава на другите текущи активи влизат:

| | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Депозити и гаранции | 42 | 66 |
| Вземания по съдебни спорове | - | 183 |
| Разходи за бъдещи периоди | 5 | 3 |
| Други вземания | 68 | 81 |
| **Общо** | **115** | **333** |

## 21. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Към 31 декември 2021 г. паричните средства включват:

| | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Парични средства в брой в лева | 14 | 16 |
| Парични средства в брой във валута | 1 | 22 |
| Парични средства по банкови сметки в лева | 207 | 107 |
| Парични средства по банкови сметки във валута | 7 | 5 |
| **Общо** | **229** | **150** |

Към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. паричните средства на Групата са в разплащателни сметки в банки с висок кредитен рейтинг. Поради тази причина оценката на ръководството на Групата е, че не е необходимо да се изчисляват очаквани кредитни загуби в съответствие с изискванията на МСФО 9.

Във връзка с получените заеми, към 31 декември 2021 г. е учреден особен залог върху наличностите и постъпленията по всички сметки на част от дружествата в групата при Инвестбанк АД /виж бел. 26/.

## 22. АКТИВИ, КВАЛИФИЦИРАНИ КАТО ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

| | 31.12.2021 г. | | 31.12.2020 г. | |
|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | % | (хил. лв.) | % |
| Quartus Grundstuecksverwertungs GmbH | 5,085 | 100% | 5,085 | 100% |
| **Общо** | **5,085** | | **5,085** | |

## 23. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Регистриран капитал | 20,000 | 20,000 |

Към 31.12.2021 г. регистрираният акционерен капитал на Виена Реал Естейт ЕАД възлиза на 20,000,000 лева, разпределени в 20,000,000 обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от по 1 /един/ лев всяка.

Към 31 декември 2021 г. акционерният капитал е изцяло внесен.

## 24. РЕЗЕРВИ

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Резерви | 19,173 | 19,173 |
| **Общо** | **19,173** | **19,173** |

Резервите в размер на 19,173 хил. лв. са формирани в резултат на разпределение на натрупаните печалби на на Виена Реал Естейт ЕАД съгласно решение на едноличния собственик.

## 25. НЕКОНТРОЛИРАЩО УЧАСТИЕ

Към 31.12.2021 г. неконтролиращото участие включва:

| | Балкан Стар Ритейл ООД | |
|---|---|---|
| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
| Основен капитал | 1,982 | 1,982 |
| Натрупана загуба | (1,909) | (1,500) |
| Текущ резултат | 9 | (409) |
| **Общо** | **82** | **73** |

Промените в размера на неконтролиращото участие включват:

| | Балкан Стар Ритейл ООД | |
|---|---|---|
| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
| На 01.01. | 73 | 482 |
| От текущ резултат | 9 | (409) |
| **В края на годината** | **82** | **73** |

Към 31.12.2021 г. Дружеството-майка има участие в капитала на Балкан Стар Ритейл ООД в размер на 87.55%.

## 26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

Към 31 декември 2021 г. Групата има сключени следните договори за заеми:

- През месец август 2017 г. е сключен договор за банков заем с Инвестбанк АД в размер на 13,000 хил. евро. Солидарни длъжници по този заем са свързаните лица - Балкан Стар Аутомотив ЕООД, Балкан Стар Ритейл ООД, Ауто Франс 3000 ООД и Балкан Стар Ауто ЕООД. Крайният срок на издължаване на кредита е 26.10.2025 г. Задълженията към 31.12.2021 г. по този заем са в размер на 14,465 хил. лв., които предетавляват главница /31.12.2020 г. - 15,451 хил. лв/.

  Заемът е обезпечен с учредени ипотеки върху имоти, собственост на Виена Реал Естейт ЕАД, Виена Реал Естейт Русе ЕАД и Виена Реал Естейт Видин ЕООД, залози на вземания по договори с наематели, сключени с Виена Реал Естейт ЕАД за имота в гр. Бургас, както и корпоративна гаранция за размера на кредита от едноличния собственик BXO Холдинг ГмбХ.

- През месец ноември 2018 г. е сключен договор за банков заем с Инвестбанк АД в размер на 2,908 хил. евро. Солидарни длъжници по този заем са свързаните лица - Балкан Стар Аутомотив ЕООД, Балкан Стар Ритейл ООД, Ауто Франс 3000 ООД и Балкан Стар Ауто ЕООД. Крайният срок на издължаване на кредита е 26.01.2024 г. Задълженията към 31.12.2021 г. по този заем са в размер на 2,948 хил. лв., които предетавляват главница /31.12.2020 г. - 3,728 хил. лв./.

  Заемът е обезпечен с учредени ипотеки върху имоти, собственост на Виена Реал Естейт ЕАД, Виена Реал Естейт Русе ЕАД и Виена Реал Естейт Видин ЕООД, залози на вземания по договори с наематели, сключени с Виена Реал Естейт Русе ЕАД и Виена Реал Естейт Видин ЕООД, залог върху наличностите и постъпленията по всички сметки на Виена Реал Естейт ЕАД, Виена Реал Естейт Русе ЕАД и солидарните длъжници при Инвестбанк АД.

- Договор с Codes Societe Financiere S.A., Switzerland за сумата 15,650 хил. евро, дължима на равни месечни вноски с начало юли 2000 г. Заемът е обезпечен с ипотека на инвестиционен имот в Хаджи Димитър.

  През месец декември 2005 г. остатъкът по заема в размер на 13,067 хил. евро и допълнителният превод от 2,000 хил. евро са трансформирани като нов заем с главница 15,067 хил. евро.

  През 2019 г. са преподписани договорените условия по този заем, като срокът за погасяване се удължава до 2023 г.

  Към 31.12.2021 г. задълженията на Групата по този заем са в размер на 21,358 хил. лева, от които главница 20,618 хил. лева и лихва 740 хил. лева /31.12.2020 г. - 21,372 хил. лева/.

Към 31.12.2021 г. задълженията на Групата по получени заеми са както следва:

| | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|---|---|---|
| | *(хил. лв.)* | *(хил. лв.)* |
| Получени заеми от банки, в т.ч.: | 17,413 | 19,179 |
| *- Главница* | *17,413* | *19,179* |
| Получени заеми от други финансови институции, в т.ч.: | 21,358 | 21,372 |
| *- Главница* | *20,618* | *20,758* |
| *- Лихва* | *740* | *614* |
| **Общо** | **38,771** | **40,551** |

Заемите са дължими както следва:

| | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| До 1 година | 3,341 | 3,661 |
| Над 1 година | 35,430 | 36,890 |
| **Общо** | **38,771** | **40,551** |

## 27. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И КЛИЕНТИ

Към 31 декември 2021 г. съставът на задълженията към доставчици и клиенти е както следва:

| | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Задължения към доставчици | 486 | 494 |
| Предоставени аванси на клиенти | 15 | 6 |
| **Общо** | **501** | **500** |

## 28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Към 31 декември 2021 г. задълженията към персонала включват:

| | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Задължения към персонала | 109 | 84 |
| Начисления за неизползван платен отпуск | 127 | 140 |
| **Общо** | **236** | **224** |

## 29. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ КЪМ ОСИГУРИТЕЛНИ ИНСТИТУЦИИ

Към 31 декември 2021 г. задълженията към осигурителни институции включват:

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Задължения към осигурителни институции за текущи възнаграждения | 34 | 28 |
| Задължения към осигурителни институции по неизползван платен отпуск | 21 | 21 |
| **Общо** | **55** | **49** |

## 30. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Виена Реал Естейт ЕАД е свързано лице с дружеството майка ВХО Холдинг ГМБХ Австрия, с дружествата под общ контрол от групата Вили Бетц, както и с дружествата, с които има общ ключов ръководен персонал.

Сделките със свързани лица по отделни позиции на Баланса към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., както и в Отчета за всеобхватния доход за годините, приключващи на тези дати са както следва:

| **Към 31.12.2021 г.** | **Собственици** (хил. лв.) | **Дружество-майка** (хил. лв.) | **Други** (хил. лв.) | **Общо** (хил. лв.) |
|---|---|---|---|---|
| **Активи** | | | | |
| Предоставени заеми | - | - | 17,041 | **17,041** |
| *в т.ч. главница* | - | - | *14,354* | **14,354** |
| *Минус провизия за обезценка* | - | - | *(10,872)* | **(10,872)** |
| Предоставени заеми, нетно | - | - | 6,169 | **6,169** |
| Вземания от клиенти | - | - | 3,810 | **3,810** |
| *Минус провизия за обезценка* | - | - | *(1,090)* | **(1,090)** |
| Вземания от клиенти, нетно | - | - | 2,720 | **2,720** |
| **Общо** | - | - | **8,889** | **8,889** |

| **Към 31.12.2020 г.** | **Собственици** (хил. лв.) | **Дружество-майка** (хил. лв.) | **Други** (хил. лв.) | **Общо** (хил. лв.) |
|---|---|---|---|---|
| **Активи** | | | | |
| Предоставени заеми | - | 11 | 16,066 | **16,077** |
| *в т.ч. главница* | - | - | *13,429* | ***13,429*** |
| *Минус провизия за обезценка* | - | - | *(11,176)* | ***(11,176)*** |
| Предоставени заеми, нетно | - | **11** | **4,890** | **4,901** |
| Вземания от клиенти | - | - | 3,583 | **3,583** |
| *Минус провизия за обезценка* | - | - | *(1,020)* | ***(1,020)*** |
| Вземания от клиенти, нетно | - | - | 2,563 | **2,563** |
| **Общо** | - | 11 | **7,453** | **7,464** |

| **Към 31.12.2021 г.** | **Собственици** | **Дружество-майка** | **Други** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Пасиви** | | | | |
| Получени заеми | 902 | 1,806 | 375 | **3,083** |
| *в т.ч. главница* | *805* | *1,646* | *309* | ***2,760*** |
| Задължения към доставчици | - | 237 | 621 | **858** |
| **Общо** | **1,707** | **3,689** | **1,305** | **6,701** |

| **Към 31.12.2020 г.** | **Собственици** | **Дружество-майка** | **Други** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Пасиви** | | | | |
| Получени заеми | 1,340 | 2,325 | 985 | **4,650** |
| *в т.ч. главница* | *1,275* | *2,195* | *966* | ***4,436*** |
| Задължения към доставчици | - | 232 | 563 | **795** |
| **Общо** | **1,340** | **2,557** | **1,548** | **5,445** |

| **2021 г.** | **Собственици** | **Дружество-майка** | **Други** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Продажби** | | | | |
| Приходи от продажби на стоки и услуги | - | - | 2,694 | **2,694** |
| Приходи от лихви по предоставени заеми | - | - | 5 | **5** |
| **Общо** | - | - | **2,699** | **2,699** |

| **2020 г.** | **Собственици** | **Дружество-майка** | **Други** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Продажби** | | | | |
| Приходи от продажби на стоки и услуги | - | - | 2,736 | **2,736** |
| Приходи от лихви по предоставени заеми | - | - | 192 | **192** |
| **Общо** | - | - | **2,928** | **2,928** |

| **2021 г.** | **Собственици** | **Дружество-майка** | **Други** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Покупки** | | | | |
| Разходи за външни услуги | - | - | 855 | **855** |
| Разходи за лихви по получени заеми | 32 | 31 | 21 | **84** |
| **Общо** | **32** | **31** | **876** | **939** |

| 2020 г. | Собственици | Дружество-майка | Други | Общо |
|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Покупки** | | | | |
| Разходи за външни услуги | - | - | 839 | **839** |
| Разходи за лихви по получени заеми | 43 | 32 | 20 | **95** |
| **Общо** | **43** | **32** | **859** | **934** |

## 31. ТЕКУЩИ И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Данъците върху печалбата са начислени както следва:

| | 2021 г. | 2020 г. |
|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Текущ разход за данък | (5) | (6) |
| Отсрочени данъци | (2,382) | (380) |
| **Общо** | **(2,387)** | **(386)** |

Отсрочените данъци върху печалбата към 31.12.2021 г. са свързани със следните обекти в баланса:

| | Салдо към 01.01.2021 г. | Признати в отчета за всеобхватния доход | Салдо към 31.12.2021 г. |
|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби | **1,090** | (24) | **1,066** |
| Провизии за неизползван платен отпуск и осигурителни вноски | **22** | (2) | **20** |
| Доходи на физически лица | **4** | 1 | **5** |
| Провизии за задължения | **-** | 1 | **1** |
| Инвестиционни имоти | **(72)** | (528) | **(600)** |
| Загуба след данъчно преобразуване | **2,940** | (1,830) | **1,110** |
| Договори за лизинг | **3** | - | **3** |
| Други | **24** | - | **24** |
| **Активи по отсрочени данъци** | **4,011** | **(2,382)** | **1,629** |

| | Салдо към 01.01.2020 г. | Признати в отчета за всеобхватния доход | Салдо към 31.12.2020 г. |
|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби | **1,088** | 2 | **1,090** |
| Провизии за неизползван платен отпуск и осигурителни вноски | **34** | (12) | **22** |
| Доходи на физически лица | **8** | (4) | **4** |
| Инвестиционни имоти | **(1,116)** | 1,044 | **(72)** |
| Загуба след данъчно преобразуване | **4,350** | (1,410) | **2,940** |
| Договори за лизинг | **3** | - | **3** |
| Други | **24** | - | **24** |
| **Активи по отсрочени данъци** | **4,391** | **(380)** | **4,011** |

Движението на отсрочените данъци е както следва:

| | 2021 г. | | 2020 г. | |
|---|---|---|---|---|
| | Времена разлика | Данък | Времена разлика | Данък |
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| **Времена разлика** | | | | |
| Провизии за неизползван платен отпуск | 147 | 14 | 156 | 15 |
| Обезценка на вземания и отписани вземания | 595 | 60 | 557 | 55 |
| Доходи на физически лица | 51 | 5 | 35 | 4 |
| Провизии за задължения | 11 | 1 | - | - |
| Инвестиционни имоти | - | - | 10,441 | 1,044 |
| Загуба след данъчно преобразуване | 249 | 25 | 4,080 | 408 |
| **Общо приходи по отсрочени данъци** | | **105** | | **1,526** |
| | | | | |
| Имоти, машини и оборудване | | | | |
| Провизии за неизползван платен отпуск – проявление от предходни периоди | 160 | (16) | 279 | (27) |
| Обезценка на вземания и отписани вземания - проявление от предходни периоди | 842 | (84) | 529 | (53) |
| Инвестиционни имоти | 5,289 | (528) | | - |
| Доходи на физически лица - проявление от предходни периоди | 35 | (4) | 82 | (8) |
| Приспадната загуба след данъчно преобразуване | 229 | (23) | 161 | (16) |
| Отписана загуба след данъчно преобразуване | 18,322 | (1,832) | 18,009 | (1,802) |
| Други (отписани вземания) | | - | | - |
| **Общо разходи по отсрочени данъци** | | **(2,487)** | | **(1,906)** |
| | | | | |
| В края на годината | | **(2,382)** | | **(380)** |

Към 31.12.2021 г. Групата има задължения към бюджета, в т.ч. и за данъци върху дохода както следва:

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| Данък добавена стойност | 89 | 99 |
| Данък върху доходите на физическите лица | 17 | 17 |
| Данъци по ЗМДТ | 253 | 717 |
| Данък печалба | 5 | 6 |
| Данъци по ЗКПО | 2 | 2 |
| **Общо** | **366** | **841** |

## 32. ЛИЗИНГ

### 32.1 Лизингова дейност на Групата

Групата е сключила договори за лизинг на офиси, сервизни халета и складове.

Договорите за лизинг се договарят на индивидуална база и се сключват за фиксиран период, като:

- договорите за лизинг на офиси, сервизни халета и складове включват опция за удължаване, но не включват опция за покупка;
- договорите за лизинг на автомобили не включват опция за покупка и не включват опция за удължаване.

Лизинговите активи не могат да бъдат използвани като обезпечения по други договори.

Същевременно Групата е сключила договори за лизинг, в който тя е лизингодател.

***Опции за удължаване и опции за прекратяване***

В сключените договори за лизинг Групата е договорила опции за удължаване и прекратяване.

Тези опции са договорени от ръководството с цел постигане на гъвкавост при управлението на лизинговите активи и стопанските нужди на Групата. Ръководството прилага съществени преценки при определяне дали има разумна степен на сигурност за упражняване на тези опции.

При определяне срока на лизинга, когато Групата е лизингодател, се взема предвид вероятността договорът да бъде подновен, както от страна на лизингополучателя, така и от страна на Групата.

Всички предположения се преглеждат, ако настъпи значително събитие или значително обстоятелство, което оказва влияние върху предположенията и ако това събитие е в рамките на контрола на Групата.

### 32.2 Групата като лизингополучател

#### 32.2.1 Активи и пасиви, признати в Баланса

В Баланса са представени следните обекти и суми, свързани с договори за лизинг:

| | Бележка | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|---|
| Активи с право на ползване, признати като: | | | |
| - Сгради | 17 | 85 | 206 |
| **Общо** | | **85** | **206** |

Възрастов анализ на задълженията по лизингови договори:

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| - До 1 година | 79 | 120 |
| - От 1 до 5 година | - | 88 |
| **Общо** | **79** | **208** |

#### 32.2.2 Разходи, признати в Отчета за всеобхватния доход

| | Бележка | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|---|
| Разходи за амортизация на активи с право на ползване, в т.ч.: | | | |
| - Сгради | 17 | 146 | 175 |
| - Автомобили | 17 | - | 1 |
| **Общо** | | **146** | **176** |
| Разходи за лихви (включени в групата на разходите за лихви) | 13 | 1 | 24 |
| Разходи, свързани с краткосрочни лизингови договори (включени към оперативните разходите) | 8 | 235 | 204 |

#### 32.2.3 Друга информация

Общият изходящ паричен поток по договори за лизинг през 2021 г. е в размер на 351 хил. лв.

Ключовите преценки и предположения, които оказват съществено влияние върху стойността на признатите активи с право на ползване и задълженията по лизинг са оповестени в бележка 2 Счетоводни политики, раздел *Лизинг*.

Групата няма договори за лизинг, съдържащи клаузи за променливи плащания, които биха довели до несигурност в оценката на лизинговите плащания.

Предположенията относно *опциите за удължаване и опциите за прекратяване* се преглеждат, ако настъпи значително събитие или значително обстоятелство, което оказва влияние върху предположенията и ако това събитие е в рамките на контрола на Групата. През текущата година няма договори, за които лизинговият срок е бил преразгледан с цел включване на определена опция

за удължаване или прекратяване, която не е била включена преди, и която да води до увеличаване на признатите задължения по лизинг и активи с „право на ползване".

Групата се възползва от освобождаване от изискването за признаване по стандарта за краткосрочни лизингови договори (договори, чийто срок е до 12 месеца, включително от датата на стартиране на лизинга, без право за придобиването им) на автомобили и оборудване.

**32.3 Групата като лизингодател**

***Оперативен лизинг***

Групата има сключени договори за отдаване под наем на офиси и складови площи.

Договорите за наем имат срок от 1 до 10 години с клауза за подновяване.

Матуритетният анализ на бъдещите недисконтирани постъпления по оперативен лизинг по години е както следва:

| | 31.12.2021 г. (хил. лв.) | 31.12.2020 г. (хил. лв.) |
|---|---|---|
| - До 1 година | 6,944 | 7,880 |
| - От 1 до 5 година | 3,727 | 6,430 |
| **Общо** | **10,671** | **14,310** |

## 33. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Групата е изложена на рискове, които произлизат от използването на финансови инструменти. Тази бележка описва целите, политиките и процесите за управление на тези рискове и използваните методи за оценяването им.

Няма съществени промени при излагането на Групата на рискове от финансови инструменти, нейните цели, политики и процеси за управление на тези рискове или използваните методи за оценяването им от предишни периоди, освен ако не е упоменато нещо друго в тази бележка.

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на Групата, както и да се оценят адекватно правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в Групата се осъществява текущо от ръководството на всяко дружество съгласно определената политика, която регламентира основните принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове.

Чрез своята дейност Групата е изложена на следните финансови рискове:

- Кредитен риск
- Справедлива стойност или лихвен риск от паричните потоци
- Валутен риск

- Друг пазарен ценови риск
- Ликвиден риск

Основни финансови инструменти

Основните финансови инструменти, използвани от Групата, от които възниква риска от финансови инструменти са, както следва:

- Търговски и други вземания;
- Предоставени заеми;
- Парични средства и парични еквиваленти;
- Търговски и други задължения;
- Задължения по получени заеми.

Структурата на финансовите активи и пасиви към 31.12.2021 г. е както следва:

| **Финансови активи** | **31.12.2021 г.** *(хил. лв.)* | **31.12.2020 г.** *(хил. лв.)* |
|---|---|---|
| **Финансови активи по амортизирана стойност, в т.ч.:** | | |
| Вземания | | |
| - Предоставени заеми на свързани лица (бел. 30) | 6,169 | 4,901 |
| - Търговски вземания (бел. 19) | 461 | 339 |
| - Вземания от свързани лица (бел. 30) | 2,720 | 2,563 |
| - Други вземания (бел. 20) | 110 | 319 |
| - Парични средства и парични еквиваленти (бел. 21) | 229 | 150 |
| **Общо** | **9,689** | **8,272** |

| **Финансови пасиви** | **31.12.2021 г.** *(хил. лв.)* | **31.12.2020 г.** *(хил. лв.)* |
|---|---|---|
| **Финансови пасиви по амортизирана стойност, в т.ч.:** | | |
| - Задължения по получени заеми (бел. 26) | 38,771 | 40,551 |
| - Задължения по получени заеми от свързани лица (бел. 30) | 3,083 | 4,650 |
| - Договори за лизинг (бел. 32) | 79 | 208 |
| - Търговски задължения (бел. 27) | 486 | 494 |
| - Търговски задължения към свързани лица (бел. 30) | 858 | 795 |
| - Задължения към персонала (бел. 28) | 236 | 224 |
| - Други задължения | - | 75 |
| **Общо** | **43,513** | **46,997** |

Основната цел на финансовите инструменти, с които оперира Групата е финансиране на текущата дейност.

Ръководството носи цялата отговорност за определяне целите и политиките на Групата за управление на риска и, докато запазва крайната отговорност за тях, делегира правомощието за определяне и опериране на процесите, които дават уверение за ефективното изпълнение на целите и политиките за финансовата функция на Групата. Ръководството получава месечни отчети, като се разглежда ефективността на процесите на място и целесъобразността на целите и политиките, които поставя. В тази връзка периодично се прави преглед на политиките и процесите за управление на риска.

Общата цел на ръководството е да поставят политики, които търсят намаляване на риска, доколкото е възможно, без да се засяга неправомерно конкурентоста и гъвкавоста на Групата. Допълнителна подробна информация относно тези политики е изложена по-долу:

***Кредитен риск***

С оглед на съществуващия кредитен риск по отношение на търговските вземания, салдата се наблюдават периодично, като се вземат необходимите мерки за подобряване на събираемостта и управление на експозицията към лоши дългове.

Степента на кредитния риск, на който е изложена Групата, се определя от стойността на предоставените заеми, търговските и други текущи вземания и активи към датата на баланса.

*Търговски вземания*

При осъществяване на дейността си, Групата си партнира с голям брой български и чуждестранни контрагенти от различни сфери на бизнеса. Отсрочени плащания (продажби на кредит) на клиенти се предлагат само на контрагенти, които имат добро търговско сътрудничество с Групата, добро финансово състояние и липса на нарушения при спазването на договорените кредитни условия. Кредитната политика на Групата предвижда всеки нов клиент да се оценява и от гледна точка на кредитоспособност преди да му се предложат стандартните условия на доставка и плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо съгласно установената кредитна политика на Групата. Събиране на информация от Търговския отдел за клиентите и достигнатите месечни обороти са основни критерии за прилагане на кредитната политика на Групата. Ежеседмично се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на клиентите – причини, намерения и план от мерки и се предприемат мерки за събиране на просрочените вземания.

Групата използва опростен подход за изчисление на очакваните кредитни загуби на търговските вземания. Ръководството е определило, че клиентите на Групата имат сходни характеристики, вкл. за кредитен риск. Поради това при моделиране на матрицата за очаквани кредитни загуби, клиентите не са групирани в портфейли, на база тип, наличие на свързаност и сектор на клиента и всички клиенти са разгледани като един портфейл. Прилаганите в матрицата проценти на провизиране се базират на дните на просрочие. Обичайно, Групата приема, че датата на икономическата загуба от несъбираемост възниква след 180 дни от първия ден на просрочие. Този период се изследва и преценява исторически. Групата няма практика да изисква обезпечение на вземанията чрез предоставяне на поръчителство от трета страна и/или друг клиент на Групата, както и да застрахова своите вземания.

През отчетния период не са настъпили промени в поведението на клиентите при плащане, които биха могли да окажат съществен ефект върху събираемостта на вземанията на Групата. Групата не очаква съществени промени в бизнеса си и клиентската си база.

*Вземания по предоставени заеми и други индивидуални вземания*

За определяне на кредитния риск на вземанията по предоставени заеми и определени индивидуални вземания, ръководството на Групата е разработило методика, която включа вероятностно претеглени сценарии за събираемост и бъдещи парични потоци, с допускания за загуба при настъпване на събитие на загуба. На база анализа на характеристиките на длъжника, вкл. измененията, които са настъпили в тях спрямо предходния период се определя етапът на инструмента (Етап 1, Етап 2 или Етап 3). Групата счита, че даден финансов инструмент е претърпял значително увеличение на кредитния риск в случаи, когато са изпълнени един или повече от определени от ръководството количествени или качествени критерии.

Критериите, използвани за определяне на значително нарастване на кредитния риск, се наблюдават и преразглеждат периодично за целесъобразност.

Групата определя даден финансов инструмент в неизпълнение и с настъпила кредитна загуба, когато отговаря на един или повече от определени от ръководството количествени или качествени критерии.

Използваната от Групата категоризация за оценка на кредитния риск, свързан с други индивидуални вземания е, както следва:

| Категория | Описание | База за признаване на очакваните кредитни загуби |
|---|---|---|
| *Редовни (Етап 1)* | Длъжникът е с нисък риск от неизпълнение и няма просрочени плащания | 12-месечни очаквани кредитни загуби |
| *Съмнителни (Етап 2)* | Дължими суми с просрочия над 30 дни или има съществено увеличение на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване | Очаквани кредитни загуби за целия срок на актива – кредитно –необезценен |
| *В неизпълнение (Етап 3)* | Дължими суми с просрочия над 90 дни или има доказателства, че активът е кредитно-обезценен | Настъпили кредитни загуби за целия срок на актива – кредитно-обезценен |

*Парични средства*

Паричните средства на Групата и разплащателните операции са съсредоточени основно в първокласна банка. За изчислението на очакваните кредитни загуби по *паричните средства и еквиваленти* се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск и текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

Наличните към 31.12.2021 г. парични средства и еквиваленти на дружеството са по сметки в банка с рейтинг BB+ съгласно BCRA и BBB+ съгласно рейтингова агенция Fitch.

Таблицата по-долу представя качеството на финансовите активи на Групата, както и максималната експозиция, изложена на кредитен риск:

| 31.12.2021 г. | Прил. | Вътрешна категоризация за кредитен риск | Очаквани кредитни загуби (МСФО 9) | Брутна балансова стойност | Загуба от обезценка (коректив) | Балансова стойност |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *(хил. лв.)* | *(хил. лв.)* | *(хил. лв.)* |
| Търговски вземания | 19 | - | За целия живот (опростен модел) | 461 | - | 461 |
| Вземания от свързани лица | 30 | - | За целия живот (опростен модел) | 20,851 | (11,962) | 8,889 |
| Други вземания | 20 | Редовни (Етап 1) | За 12 месечен период | 110 | - | 110 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 21 | Редовни (Етап 1) | За 12 месечен период | 229 | - | 229 |
| | | | **Общо:** | **21,651** | **(11,962)** | **9,689** |

| 31.12.2020 г. | Прил. | Вътрешна категоризация за кредитен риск | Очаквани кредитни загуби (МСФО 9) | Брутна балансова стойност | Загуба от обезценка (коректив) | Балансова стойност |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *(хил. лв.)* | *(хил. лв.)* | *(хил. лв.)* |
| Търговски вземания | 19 | - | За целия живот (опростен модел) | 370 | (31) | 339 |
| Вземания от свързани лица | 30 | - | За целия живот (опростен модел) | 18,660 | (11,196) | 7,464 |
| Други вземания | 20 | Редовни (Етап 1) | За 12 месечен период | 319 | - | 319 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 21 | Редовни (Етап 1) | За 12 месечен период | 150 | - | 150 |
| | | | **Общо:** | **19,499** | **11,227** | **8,272** |

***Пазарен риск***

Пазарният риск е резултат от изменението в пазарните условия – промяна на пазарни цени на финансовите инструменти, на валутните курсове, на лихвените проценти.

***Валутен риск***

Валутният риск е риска от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на Групата. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и Групата представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро. Следващата таблица обобщава експозицията на Групата на валутен риск към 31 декември 2021 г. В нея са включени активите и пасивите по балансова стойност, категоризирани по вид валута.

| 31.12.2021 г. | BGN *(хил. лв.)* | EUR *(хил. лв.)* | Общо *(хил. лв.)* |
|---|---|---|---|
| Търговски вземания | 434 | 27 | 461 |
| Вземания от свързани лица | 2,754 | 6,135 | 8,889 |
| Други вземания | 110 | - | 110 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 221 | 8 | 229 |
| **Общо** | **3,519** | **6,170** | **9,689** |
| | | | |
| Задължения по получени заеми | - | 38,771 | 38,771 |
| Задължения по получени заеми от свързани лица | 291 | 2,792 | 3,083 |
| Договори за лизинг | - | 79 | 79 |
| Търговски задължения | 482 | 4 | 486 |
| Търговски задължения към свързани лица | 411 | 447 | 858 |
| Други задължения | 236 | - | 236 |
| **Общо** | **1,420** | **42,093** | **43,513** |

| 31.12.2020 г. | BGN *(хил. лв.)* | EUR *(хил. лв.)* | Общо *(хил. лв.)* |
|---|---|---|---|
| Търговски и други вземания | 3,117 | 104 | 3,221 |
| Предоставени заеми на свързани лица | 369 | 4,532 | 4,901 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 123 | 27 | 150 |
| **Общо** | **3,609** | **4,663** | **8,272** |
| | | | |
| Задължения по получени заеми | - | 40,551 | 40,551 |
| Задължения по получени заеми от свързани лица | 362 | 4,288 | 4,650 |
| Договори за лизинг | - | 208 | 208 |
| Търговски и други задължения | 1,099 | 489 | 1,588 |
| **Общо** | **1,461** | **45,536** | **46,997** |

Към 31 декември 2021 г. нетната експозиция на Групата към валутния риск е, както следва:

| **Нетна валутна експозиция (активи/пасиви)** | **Функционална валута** | |
|---|---|---|
| | **Български лев** | |
| | **2021 г.** *(хил. лв.)* | **2020 г.** *(хил. лв.)* |
| Евро | (35,923) | (40,873) |

**Ликвиден риск**

Ликвидният риск възниква от управлението на работния капитал, финансовите разходи и погасяването на главницата на дълговите инструменти. Това е риска, когато ръководството ще срещне трудности при изпълнение на задълженията си, когато станат дължими.

Политиката на ръководството е да даде уверение, че винаги ще разполага с достатъчно парични средства, за да може да изпълни задълженията си, когато станат дължими. За да постигне тази цел,

то търси начин да поддържа паричните салда (или съгласуваните средства), за да изпълни очакваните изисквания. Също, ръководството търси начин да намали ликвидния риск с фиксиране на лихвени проценти (и от тук паричните потоци) на заемните й средства.

Ръководството получава периодично информация относно паричните салда. В таблицата по-долу е направен анализ на пасивите на Групата към 31 декември 2021 г., групирани по остатъчен срок до падежа.

| **31.12.2021 г.** | **От 1 до 3 месеца** *(хил. лв.)* | **От 3 до 12 месеца** *(хил. лв.)* | **От 1 до 5 години** *(хил. лв.)* | **Над 5 години** *(хил. лв.)* | **Общо** *(хил. лв.)* |
|---|---|---|---|---|---|
| Задължения по получени заеми | 1,361 | 1,980 | 35,430 | - | **38,771** |
| Задължения по получени заеми от свързани лица | 137 | 411 | 2,535 | - | **3,083** |
| Договори за лизинг | 79 | - | - | - | **79** |
| Търговски и други задължения | 1,580 | - | - | - | **1,580** |
| **Общо** | **3,157** | **2,391** | **37,965** | - | **43,513** |

| **31.12.2020 г.** | **От 1 до 3 месеца** *(хил. лв.)* | **От 3 до 12 месеца** *(хил. лв.)* | **От 1 до 5 години** *(хил. лв.)* | **Над 5 години** *(хил. лв.)* | **Общо** *(хил. лв.)* |
|---|---|---|---|---|---|
| Задължения по получени заеми | 1,376 | 2,285 | 36,890 | - | 40,551 |
| Задължения по получени заеми от свързани лица | 140 | 434 | 4,076 | - | 4,650 |
| Договори за лизинг | 30 | 90 | 88 | - | 208 |
| Търговски и други задължения | 1,588 | - | - | - | 1,588 |
| **Общо** | **3,134** | **2,809** | **41,054** | - | **46,997** |

**Риск на лихвоносни парични потоци**

В структурата на активите на дружеството лихвоносните активи са предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент. Привлечените средства на дружеството под формата на получени заеми и задълженията по лизинг са също с фиксиран лихвен процент. В резултат на това паричните потоци на Групата не са поставени в зависимост от лихвен риск. Останалите активи и пасиви на Групата са безлихвени.

**31.12.2021 г.**

| | **Безлихвени** *(хил. лв.)* | **С плаващ лихвен %** *(хил. лв.)* | **С фиксиран лихвен %** *(хил. лв.)* | **Общо** *(хил. лв.)* |
|---|---|---|---|---|
| Търговски вземания | 461 | - | - | **461** |
| Вземания от свързани лица | 2,720 | - | 6,169 | **8,889** |
| Други вземания | 110 | - | - | **110** |
| Парични средства и парични еквиваленти | 229 | - | - | **229** |
| **Общо** | **3,520** | - | **6,169** | **9,689** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Задължения по получени заеми | - | - | 38,771 | **38,771** |
| Задължения по получени заеми от свързани лица | - | - | 3,083 | **3,083** |
| Договори за лизинг | - | - | 79 | **79** |
| Търговски задължения | 486 | - | - | **486** |
| Търговски задължения към свързани лица | 858 | - | - | **858** |
| Други задължения | 236 | - | - | **236** |
| **Общо** | **1,580** | - | **41,933** | **43,513** |

**31.12.2020 г.**

| | **Безлихвени** *(хил. лв.)* | **С плаващ лихвен %** *(хил. лв.)* | **С фиксиран лихвен %** *(хил. лв.)* | **Общо** *(хил. лв.)* |
|---|---|---|---|---|
| Търговски и други вземания | 3,221 | - | - | **3,221** |
| Предоставени заеми на свързани лица | - | - | 4,901 | **4,901** |
| Парични средства и парични еквиваленти | 150 | - | - | **150** |
| **Общо** | **3,371** | - | **4,901** | **8,272** |
| | | | | |
| Задължения по получени заеми | - | - | 40,551 | **40,551** |
| Задължения по получени заеми от свързани лица | - | - | 4,650 | **4,650** |
| Договори за лизинг | | - | 208 | **208** |
| Търговски и други задължения | 1,588 | - | - | **1,588** |
| **Общо** | **1,588** | - | **45,409** | **46,997** |

**Информация за справедливата стойност на активите и пасивите**

Справедливата стойност се определя като сума, за която един актив може да бъде разменен или пасив, уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При заемите с фиксиран лихвен процент прилаганата методика за неговото определяне използва като отправна точка за изчисленията текущите наблюдения на дружеството по отношение на пазарните лихвени равнища.

Доколкото все още не съществува достатъчно активен пазар на различните финансови инструменти в България, със стабилност, достатъчни обеми и ликвидност за покупки и продажби на някои

финансови активи и пасиви, за тях няма на разположение достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, поради което се използват други алтернативни оценъчни методи и техники.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

## 34. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Основната цел на управлението на капитала е да се гарантира, че се поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да се поддържа бизнеса и да се увеличи максимално стойността му.
Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Групата наблюдава капитала си, като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг. Групата включва в нетния дълг лихвоносните заеми и привлечени средства, търговските и други задължения, намалени с паричните средства и паричните еквиваленти, с изключение на преустановените дейности.

| | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Задължения по получени заеми | 41,854 | 45,201 |
| Търговски и други задължения | 1,659 | 1,796 |
| - Намалени с парични средства и краткосрочни депозити | (229) | (150) |
| Нетен дълг | 43,284 | 46,847 |
| Собствен капитал | 76,274 | 72,875 |
| **Капитал и нетен дълг** | **119,558** | **119,722** |
| Съотношение на задлъжнялост | 36% | 39% |

## 35. РАВНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ВЪЗНИКНАЛИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

В следната таблица са представени задълженията на Групата от финансова дейност, включително паричните и непаричните изменения. Задълженията от финансова дейност са тези, за които паричните потоци са или бъдещите парични потоци ще бъдат класифицирани като парични потоци от финансова дейност в отчета за паричните потоци на дружеството. В паричния поток от финансова дейност са включени паричните потоци по сключени договори за получени заеми и по договори за лизинг до сумата на плащанията по тях съгласно отчета за паричните потоци.

| | 01.01.2021 г. | Изходящи парични потоци от финансова дейност | Входящи парични потоци от финансова дейност | Други изменения | 31.12.2021 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Задължения по получени заеми | 45,201 | (3,953) | 100 | 506 | 41,854 |
| Договори за лизинг | 208 | (357) | - | 228 | 79 |
| **Общо** | **45,409** | **(4,310)** | **100** | **734** | **41,933** |

| | 01.01.2020 г. | Изходящи парични потоци от финансова дейност | Входящи парични потоци от финансова дейност | Други изменения | 31.12.2020 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Задължения по получени заеми | 47,441 | (2,783) | 106 | 437 | 45,201 |
| Договори за лизинг | 1,212 | (319) | - | (685) | 208 |
| **Общо** | **48,653** | **(3,102)** | **106** | **(248)** | **45,409** |

## 36. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

**Поръчителства и предоставени гаранции**

По рамков договор за издаване на банкови гаранции N46971/16.09.2019 г., сключен между Алианц Банк България АД и Балкан Стар Аутомотив ЕООД /свързано лице/ като негов клиент/наредител и Виена Реал Естейт ЕАД като солидарен длъжник са учредени обезпечения от Виена Реал Естейт ЕАД както следва:

- Първа по ред договорна ипотека върху имот, собственост на Виена Реал Естейт ЕАД, находящ се в гр. София;
- Залог по Закона за договорите за финансово обезпечение върху паричните вземания на Виена Реал Естейт ЕАД, за наличните и постъпващи в бъдеще средства по откритите на името на дружеството сметки в банката в общ размер не по-малко от 1,000,000 EUR във всеки един момент, както и за равностойността на тази сума или каквато и да е част от нея в друга чуждестранна валута и/или в български лева, определена по съответния референтен курс на БНБ.

Във връзка със сключения през месец август 2017 г. договор за банков заем между Виена Реал Естейт ЕАД и Инвестбанк АД са учредени обезпечения от Виена Реал Естейт ЕАД както следва:

- Ипотека върху имоти, собственост на Виена Реал Естейт ЕАД, находящи се в градовете София, Русе и Бургас;

- Залог на вземания по всички договори с наематели /настоящи и бъдещи/ в Търговски и сервизни комплекси и административно-складови и ремонтни бази върху имоти, собственост на Виена Реал Естейт ЕАД, находящи се в градовете София и Бургас;
- Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху всички настоящи и бъдещи вземания за наличностите и постъпления по всички сметки на Виена Реал Естейт ЕАД и съдлъжниците, открити и поддържани при Инвестбанк АД, без блокиране на средствата по сметките, с минимален първоначален размер на учредяване 10 валутни единици.

Във връзка със сключения през месец август 2017 г. договор за банков заем между Виена Реал Естейт ЕАД и Инвестбанк АД в полза на Виена Реал Естейт ЕАД е открита корпоративна гаранция за размера на кредита от едноличния собственик на капитала ВХО Холдинг ГмбХ, Австрия.

Във връзка със сключения през месец ноември 2018 г. договор за банков заем между Виена Реал Естейт ЕАД и Инвестбанк АД са учредени обезпечения от Виена Реал Естейт ЕАД както следва:

- Ипотека върху имоти, собственост на Виена Реал Естейт ЕАД, находящи се в градовете София, Русе и Бургас;
- Залог на вземания по всички договори с наематели /настоящи и бъдещи/ в Търговски и сервизни комплекси и административно-складови и ремонтни бази върху имоти, собственост на Виена Реал Естейт ЕАД, находящи се в градовете София и Бургас;
- Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху всички настоящи и бъдещи вземания за наличностите и постъпления по всички сметки на Виена Реал Естейт ЕАД и съдлъжниците, открити и поддържани при Инвестбанк АД, без блокиране на средствата по сметките, с минимален първоначален размер на учредяване 10 валутни единици;
- Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху всички настоящи и бъдещи вземания за наличностите и постъпления по всички сметки на Виена Реал Естейт ЕАД, открити и поддържани при Инвестбанк АД.

Във връзка с получен банков заем на Ауто Франс 3000 ООД от Юробанк България АД от страна на Виена Реал Естейт ЕАД е предоставена солидарна отговорност.

Във връзка със сключен договор на Ауто Франс 3000 ООД и ОТП Лизинг ЕООД, съгласно издаден нотариален акт от 13.11.2020 г. е учредена договорна ипотека върху имота в гр. Стара загора, собственост на Виена Реал Естейт ЕАД.

Към 31.12.2021 г. има учреден залог по реда на ЗДФО върху всички настоящи и бъдещи вземания за наличностите и постъпленията по всички сметки на Балкан Стар Ритейл ООД, открити и поддържани при Инвестбанк АД, обезпечаващ вземанията на Инвестбанк АД по договори за кредит, сключени с Виена Реал Естейт ЕАД.

## 37. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са настъпили събития след отчетната дата, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в годишния консолидиран финансов отчет на Групата, освен оповестеното по-долу некоригиращо според ръководството събитие:

На 24 февруари 2022 година започна война между Русия и Украйна, в резултат на което редица държави (в т.ч. САЩ, Обединеното кралство, Канада, Щвейцария, Япония и ЕС) наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия и срещу руската държава.

Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционираните субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Предвид бързото развитие на конфликта и съпътстващото го геополитическо напрежение, нови събития и обстоятелства възникват на ежедневна база. В тази връзка ръководството на Групата е извършило оценка и анализ на текущите и потенциалните ефекти от събитията, описани по-горе. Тъй като Групата няма значителни инвестиции, различни стопански операции, търговски дейности или финансови взаимоотношения с Украйна, Русия или Беларус, е преценило, че към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет не са налице съществени неблагоприятни последици върху дейността на Групата. Ръководството на Групата ще продължи да наблюдава развитието на военния конфликт и неговото въздействие върху бизнеса на Групата.

## 38. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от Съвета на директорите и са подписани от негово име от:

Съставител:

Мениджмънт Сървисиз Корпорейшън (МСК) ЕАД
С пълномощно: Славка Маркова

Изпълнителен директор:

Николай Рупчин

София, 11.07.2022 г.