ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД **1**
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ **2**
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ **3**
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ **4**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 8
3. ПРИХОДИ 33
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА 33
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 34
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 34
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 35
8. ДРУГИ РАЗХОДИ 35
9. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ 36
10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 36
11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 37
12. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА 38
13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 38
14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ 40
15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ 41
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 41
17. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ 41
18. БАНКОВИ ЗАЕМИ 42
19. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ 43
20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 44
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 45
22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 45
23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 46
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 47
25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА 53

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Арома риъл естейт“ АД е дружество, което е създадено през 2011 г. чрез отделяне от Арома АД. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, кв. Илиянци ул. Кирил Благоев № 12. Дружеството е регистрирано на 02.12.2011 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201811068.

Собственост и управление

Към 31.12.2021 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е, както следва:

- Harisson Management Limited, Малта 1,533,688 бр. 49,50 %
- Даниела Богомилова Белчева 1,169,956 бр. 37,76 %
- Димитър Луканов Луканов 245,437 бр. 7,92 %
- Новарус ЕООД 149,279 бр. 4.82 %

Към 31.12.2020 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е, както следва:

- Harisson Management Limited, Малта 1,533,688 бр. 49,50 %
- Даниела Богомилова Белчева 1,169,956 бр. 37,76 %
- Димитър Луканов Луканов 245,437 бр. 7,92 %
- Новарус ЕООД 149,279 бр. 4.82 %

„Арома риъл естейт“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Към 31.12.2021 г. ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите, има следния състав:

1. Димитър Луканов Луканов - Председател на СД
2. Даниела Богомилова Белчева - Зам-председател на СД
3. Евгений Спасов Иванов - Член на СД и Изпълнителен директор

Към 31.12.2021 г. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Евгений Спасов Иванов.

С Решение № 55-ПД от 21.01.2020 г. (в сила от 11.02.2020 г.) Комисията за финансов надзор е отписала „Арома риъл естейт“ АД и издадената от дружеството емисия ценни книжа в размер на 3 098

360 (три милиона деветдесет и осем хиляди триста и шестдесет) обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1,00 лв. всяка една, с ISIN Код BG 1100030110 от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

С посоченото решение дружеството престава да бъде публично дружество както и „предприятие от обществен интерес“ по смисъла на §1, т. 22 от Закона за счетоводството.

Вследствие на изложеното, разпоредбите на Част Четвърта - Одитен комитет в предприятията от обществен интерес, са неприложими по отношение на дружеството, поради което, Общото събрание на акционерите проведено на 27.09.2021 г. взема решение за прекратяване на дейността и съществуването на Одитния комитет като орган на дружеството.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва:

- стопанисване и управление на недвижими имоти;
- развитие на собствени недвижими имоти, чрез извършване на строежи и подобрения.

Структура на дружеството

Към 31.12.2021 г. средно-списъчният състав на персонала на дружеството е 1 работник /служител/ на втори трудов договор по чл.111 от КТ. Има 3 човека по ДУК. През отчетния период са сключени 6 граждански договора. Към 31.12.2021 г. средната работна заплата по трудови договори на човек е 431.60 лв.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството за периода 2019 – 2021 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	**2019**	**2020**	**2021**
Номинален БВП в млн. лева*	118,669	118,605	94,326
Реален растеж на БВП*	3.7%	-4.4%	3.9%
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	3.1%	0.0%	6.6%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.75	1.72	1.65
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.74	1.59	1.73

Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на годината)**	5.9%	6.7%	4.8%

*Забележка: * Прогноза на БНБ към 30 септември 2021 г., източник БНБ.*

Пандемия Covid-19 – влияние, ефекти, предприети действия и мерки

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно разпространението на COVID-19, а на 13 март 2020 г. Народното събрание гласува извънредно положение в Р България, в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки на територията на страната с цел защита и опазване живота и здравето на населението. В следствие на наложените ограничения в България и в повечето държави по света, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанскатата им дейност, трудовият режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Дружеството оперира в сектор отдаване под наем на собствени недвижими имоти. Поради спецификата на отдаваните имоти – складови и производствени сгради, дейността на Дружеството през 2020 и 2021 г. не бе засегната съществено от наложените ограничителни мерки във връзка с разпространението на пандемията COVID 19.

Приходите от отдаване под наем на имоти се увеличават с 24 х.лв. (3.4%) в сравнение с 2020 г., дължащи се на липсата на отстъпки в наема на няколко дружества-наематели , които бяха направени по време на извънредното положение през 2020г. Дружеството разполага с парични средства, в размер на 211 х.лв. (31.12.2020 г.: 144 х.лв.). Същите тенденции се запазват и към началото на 2022 г.

Към датата на приемане на този отчет, Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения, няма прекратени договори с ключови клиенти в резултат на пандемията и разполага с достатъчно по обем средства, за да посреща ликвидните си нужди.

Ръководството ще продължава да следи текущо за поява на нови рискове и респ. на последици от пандемията върху бизнеса. За целта ще продължат да се изготвят текущи анализи и оценки и да се разработват възможни мерки за бърза и адекватна реакция и овладяване на потенциалните рискове.

Ефекти върху елементите на индивидуалния финансов отчет

Ръководството не е идентифицирало области в индивидуалния финансов отчет, върху които пандемията да има съществено отражение, включително по отношение на оценката на отделните активи.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2021 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти" (МСС).

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, *практически приложими за годишни отчетни периоди*, започващи най-рано на 1 януари 2021 г. за предприятията в Република България, не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- *Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК. С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор. Тази мярка се допуска за прилагане и когато са изпълнени едновременно следните условия: а) с промяната в лизинговите плащания се променя възнаграждението на лизинга, като променената възнаграждение по същество не надхвърля възнаграждението за лизинга, непосредствено предхождащо промяната; б) всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021г. (с последваща промяна на стандарта от 01.04.2021г. се удължи срока до 30 юни 2022г.): както*

и в) останалите условия на лизинга не се променят съществено. Лизингополучателят, който прилага практическата целесъобразна мярка, отчита всяка промяна в плащанията по лизинга по същия начин, по който тя би се отчела при прилагането на МСФО 16, ако не представлява изменение на лизинговия договор. Тя не е валидна за лизингодателите. По-ранно прилаане е разрешено.

- *Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг вързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви на лизингови задължения – като промените в базовите лихвени порценти се отчетат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяната (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджирания обект на база парични потоци, пароди и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно.По-ранно прилагане е разрешено.*

- *Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.04.2021г., приети от ЕК). С тези промени се : а) позволява практическата целесъобразна мярка за COVID-19, свързана с отстъпки в наема. да се приложи от лизингополучателя за отстъпки в наема, за които всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022г. (вместо само плащания дължими на или преди 30 юни 2021); б) изисква прилагането на промяната да се отрази от лизингополучателя ретроспективно, като ефектите се признават кумулативно като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо) в началото на годишния отчетен период, през който лизингополучателят прилага за първи път промяната; и в) уточнява, че лизингополучателят не е задължен да оповестява информацията, която се изисква от МСС 8, параграф 28 (е), за отчетния период, през който лизингополучателят е приложил промяната за първи път. По-ранно прилагане е разрешено (включително за финансови отчети, които все още не са одобрени за издаване към датата на публикуване на промяната).*
- *Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК).*

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2021 г., няколко нови стандарти и разяснения, както

и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- *Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК). Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“.които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това признава тези приходи от продажба на такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физически статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обикайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, на само за имоти, машини и съоръжения, които да доведат до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.*

- *Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК). Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението – например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не са изрично фактурируеми към контрагента по този договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертаят, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на отчетния период, през който за първи път ги прилага. Ръковоството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.*

- *Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието майка. То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните отчети на предприятието-майка, по които предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превалутиране за всички дейности в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите по консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1.*

Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено.; б) в МСФО9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в „10 процентния тест“ за определяне дали при изменение на даден пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемодателя от името на другия. Предприятието прилага промените във финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво объркване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила; г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промениет, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и квалификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г – не са приет от ЕК). Промените: а) налагат оповестяване на съществена информация за счетоводните политики вместо на значимите счетоводни политики. б) обясняват как предприятията могат да идентифицират съществена информация относно счетоводните политики и да дават примери кога информация за счетоводните политики е вероятно да бъде съществена; в) пояснявят, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена, поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени; г) пояснявят, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за разбирането на друга съществена информация във финансовите отчети; и д) пояснявят, че ако предприятието оповестява несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до прикриване на съществена информация за счетоводните политики. По-ранно*

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

- *Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023г, не са приети от ЕК)*

- *МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023г., не е приет от ЕК)*

- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г – не са приет от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно.*

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството:

- *МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).*

- *МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).*

- *МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК).*

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN ‘000), освен ако изрично не е указано друго.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени на база на приетата конвенция за историческата цена.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на индивидуалния финансов отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за индивидуалния финансов отчет, са оповестени в Приложение № 2.24.

2.2. Консолидиран финансов отчет на дружеството

Съгласно Чл. 32 от Закона за счетоводството дружеството е взело решение да не съставя Консолидиран финансов отчет.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този индивидуален финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на представяне в индивидуалния финансов отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в индивидуалния отчет за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в индивидуалния отчет за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като „финасови приходи" или „финансови разходи".

2.5. Приходи

Обичайните приходи на дружеството са от отдаване под наем на инвестиционни имоти при условия на оперативен лизинг.

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата (Приложение № 2.6). Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в индивидуалния отчет за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

Финансовите приходи се включват в индивидуалния отчет за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преоценка на получени заеми.

2.6. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в индивидуалния отчет за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

2.7. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Като инвестиционни имоти дружеството класифицира притежаваните от него земи, сгради и прилежащи съоръжения.

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, вкл. всички преки разходи по сделката. Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по получени заеми, с които пряко се финансира строителството на тези имоти.

Последващо, инвестиционните имоти се оценяват по историческа цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и обезценки, по която стойност те са представени във финансовия отчет.

Дружеството използва линеен метод на амортизация за своите инвестиционни имоти. Земята не се амортизира. Полезният живот на активите е както следва:

- сгради – от 25 до 30 г.
- съоръжения и оборудване – от 4 до 25г.

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Инвестиционните имоти се отписват от индивидуалния отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните

имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към "други доходи/ (загуби) от дейността".

Балансовите стойности на инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на имотите. Възстановимата стойност на инвестиционните имоти е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.9. Машини и оборудване

Машините и оборудването включват транспортно средство и компютър и са представени в индивидуалния финансов отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

При първоначалното придобиване машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на машините и оборудването е моделът на себестойността по МСС 16 - себестойността, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот е определен от ръководството на дружеството, като е съобразен с физическото износване, спецификата, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и е 2 години.

Определеният срок на полезен живот на машините и оборудването се преглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използване на активите, същият се коригира перспективно.

Балансовите стойности на машините и оборудването подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата и стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата и стойност. Загубите от обезценка се отчитат в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Към 31.12.2021 г. машините и оборудването са с балансова стойност 0 лв. Транспортното средство, с отчетна стойност 1 х.лв., и компютърна техника с отчетна стойност 1 хил.лв. са напълно амортизирани.

2.10. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят в индивидуалния отчет за финансовото състояние по себестойност, намалена с натрупаните загуби от обезценки.

Обичайно дружеството признава инвестициите си в акции и дялове на дъщерни дружества на датата, на която то става страна по договорните условия за придобиването на този вид финансов актив. Всички инвестиции първоначално се оценяват по тяхната цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е платено, вкл.преките разходи по придобиването.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни дружества се прилага методът “дата на търгуване” на сделката.

Акциите и дяловете на дъщерните дружества не са обект на търговски сделки, вкл. и не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в индивидуалния отчет за всеобхватния доход като обезценка на финансови активи.

Инвестициите в дялове и акции се отписват от индивидуалния отчет за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични потоци от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и то е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху инвестицията (актива) на други дружества (лица). Положителната разликата между приходите от продажбата на инвестициите и тяхната балансова стойност се представя към “финансови приходи” (към приходи от лихви и други финансови приходи), а когато разликата е отрицателна – към “финансови разходи” (към разходи за лихви и други финансови разходи).

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на клиента - длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за кредитни загуби.

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, определен от МСФО 9 и на база матричен модел за процента на загубата.

2.12. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност, намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност (за оборотни средства), се включват в оперативна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания

към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);

- платеният данък ЗДДФЛ се посочва на ред „плащания на персонала и за социално осигуряване".

2.13. Търговски задължения и други текущи задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

2.15. Капитализиране на разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се капитализират като част от стойността на този актив.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията актив, се определя чрез коефициент /норма/ на капитализация. Коефициетът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел

придобиване на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив. Разходите по заеми за тях се капитализират пряко.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата по тези заеми. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарещия на условията /квалифициран/ актив за предвижданата му експлоатация или продажба.

2.16. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж.

Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Краткосрочните доходи за наетия персонал под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми за уреждане в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, за периода, в който е положен трудът за тях и/или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за сумите за самите възнаграждения и на вноските по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дължимите от дружеството вноски по плановете с дефинирани вноски за социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, и като текущо задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на полагане на труда и на начислението на съответните доходи на наетите лица, с които доходи вноските са свързани.

Съгласно Кодекса на труда дружеството в качеството му на работодател в България е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, в размер на брутното трудово възнаграждение на съответния служител за два месеца при прекратяване на трудовото правоотношение с него поради пенсиониране. В случай, че служителят е придобил в предприятието или в същата група предприятия десет години трудов стаж през последните двадесет години, обезщетението е в размер на брутното трудово възнаграждение за шест месеца. По своите характеристики тези схеми представляват нефондирани планове с дефинирани доходи.

Изчисляването на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в индивидуалния отчет за финансовото състояние, а респективно изменението в стойността им в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

2.17. Акционерен капитал и резерви

Арома риъл естейт АД 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. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си акционерен капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд ***Резервен***, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв)
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

Обратно изкупените собствени акции са представени в индивидуалния отчет за финансово състояние по себестойност (цена на придобиване) като с тяхната стойност е намален собственият капитал на дружеството. Печалбите или загубите от продажбата на обратно изкупени собствени акции са за сметка на и се представят директно в собствения капитал на дружеството към компонента "неразпределена печалба".

2.18. Основна нетна печалба/(загуба) на акция

Основната нетна печалба/(загуба) на акция се изчислява като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претеглия брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Нетна печалба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.19. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата на дружеството са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България за 2021 г. е 10 % (2020 г.: 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия метод за определяне на задължението относно всички временни разлики на дружеството към датата на индивидуалния финансов отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на баланса и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени като други компоненти на всеобхватния доход или капиталова позиция в индивидуалния отчет за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния компонент на всеобхватния доход или балансовата капиталова позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки и основи, които се очаква да се прилагат за периода и типа операции, през които активите се очаква да се реализират, а пасивите - да се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или с голяма степен на сигурност се очаква да са в сила, и по данъчни ставки на държавата (РБългария), в чиято юрисдикция се очаква да се реализира съответният отсрочен актив или пасив.

Отсрочени данъчни активи на дружеството се представят нетно срещу негови отсрочени данъчни пасиви, когато и доколкото то се явява за тях данъчния платец в съответната юрисдикция

(РБългария), и то тогава и само тогава, когато дружеството има законно право да извършва или получава нетни плащания на текущи данъчни задължения или вземания по данъците върху печалбата.

Към 31.12.2021 г. отсрочените данъци върху печалбата на дружеството са оценени при ставка, валидна и за 2022 г., която е в размер на 10% (31.12.2020 г.: 10%).

2.20. Сегментно отчитане

Оперативните сегменти са компоненти на бизнеса, които се оценяват редовно от членовете на ръководството, вземащи оперативни решения - като се използва финансова и оперативна информация, изготвена конкретно за сегмента, за целите на текущото наблюдение и оценяване на резултатите от дейността (изпълнението) и разпределението на ресурсите на дружеството.

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане – наемни доходи от инвестиционни имоти и оперира единствено на територията на България.

2.21.Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според последващата им оценка: по амортизирана стойност; по справедлива стойност през другия всеобхватен доход; и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 и издадената фактура.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност

или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да пораждат парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмент.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци произтичат от събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи са класифицирани в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (дългови и капиталови инструменти).

Класификационни групи

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството класифицира и оценява обичайно своите финансови активи като ФА по амортизирана стойност когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания на главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и еквиваленти в банки и търговски вземания. вкл. от свързани лица, представени на следните позиции в индивидуалния отчет за финансово състояние: Парични средства и парични еквиваленти, Вземания от свързани предприятия и Търговски вземания.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли,

или

- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчислението на очакваните кредитни загуби паричните средства и еквиваленти в банки, дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход

дружеството прилага "тристепенен" модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). За целта 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. На тази база, от една страна, се използват публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), реферирващи към рейтинга на съответната банка, а от друга, от промяната на рейтинга на съответната банка, дружеството оценява наличието на завишен кредитен риск. Загубите при неизпълнение се оценяват съобразно наличието на гарантирани и/или обезпечени суми по банковите сметки.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за проценти за очаквани кредитни загуби и миграционни коефициенти, и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелацинна връзка с процента на кредитните загуби.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като: такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти в ефективен хедж, когато е уместно.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения, нетно от преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, включително към свързани лица и заеми, получени от свързани лица.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация.

Класификационни групи

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Компенсиране (Нетиране) на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират (нетират) и в индивидуалния отчет за финансовото състояние се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти - при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума.

Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетирането е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способи в хода на (кумулативно):

  - обичайната дейност,
  - в случай на неизпълнение/просрочие, и
  - в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" винаги и задължително се оценява заедно с второ условие - за "задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база".

2.22. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са, на повтаряща се база - *предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, определени търговски и други вземания и задължения.*

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

2.23. Правителствени финансирания

Безвъзмездна помощ от публични институции (общински, държавни и международни, вкл. по реда на използване на Европейските фондове и програми) се признава първоначално като отсрочен доход (финансиране), когато е налице разумна сигурност, че тя ще бъде получена от дружеството и че е то спазило и спазва условията и изискванията по финансирането/дарението.

Правителствено финансиране, свързано с компенсиране на направени разходи, се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на систематична база за същия период, през който са признати и разходите.

Признатите като приход финансирания се представят в индивидуалния отчет за всеобхватния доход към "други доходи/(загуби) от дейността, нетно", а в индивидуалния отчет за паричните потоци – към парични потоци от основна (оперативна) дейност, доколкото те са получени за компенсиране на част от разходите за персонал.

2.24. Преценки на ръководството от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни счетоводни оценки и предположения с висока несигурност.

2.24.1. Инвестиционни имоти

Дружеството е избрало модела на цената на придобиване, за оценка на притежаваните от него инвестиционни имоти. Изборът на оценъчния модел е определен от това, че справедливата стойност на земи и сгради обикновено е пазарната им цена. Инвестиционните имоти на дружеството представляват производствени, складови помещения и сгради с локация и характеристики, които имат ограничен брой аналози, извършваните сделки с подобен тип имоти са единични, което обстоятелство е индикатор, че не съществува активен пазар за такъв тип активи. Поради това ръководството не би могло да разполага с достатъчно надеждни източници за установяване с достатъчна степен на сигурност на тяхната актуална справедлива стойност към края на всеки отчетен период, поради което е приело модела на цената на придобиване за представяне на инвестиционните имоти в индивидуалния отчет за финансовото състояние. Към 31.12.2021 г. е направен преглед за обезценка на инвестиционните имоти. Констатирано, че не са настъпили съществени промени в стойността на

имотите на дружеството спрямо предходен период и приблизително определената възстановима стойност е по-висока от балансова стойност на инвестиционните имоти.

2.24.2. Полезен живот на инвестиционните имоти

Ръководството на дружеството определя очаквания полезен живот и метода на амортизация на инвестиционните имоти на дружеството съобразно преценката му за жизнения цикъл на актива и намеренията му за тяхната експлоатация. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на очакваното използване на активите от дружеството.

2.24.3. Обезценка на вземания

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие.

Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит с кредитните загуби чрез включване на прогнозна информация. Например, ако прогнозите за икономически условия (например, брутен вътрешен продукт) се очаква да се влошат през следващата година, което може да доведе до по-голям брой просрочия в производствения сектор, историческите проценти на просрочия се коригират. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Балансовата стойност на вземанията се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (към печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността".

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда "други разходи за дейността" за сметка на намаление на коректива.

2.24.4. Договори за оперативен лизинг

Арома Риъл Естейт АД е сключил договори за отдаване под наем (лизинг) на офисни и производствени обекти за срок от 1 до 10 години. Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди, свързани със собствеността и контрола върху тези инвестиционни имоти, поради което договорите се третират от ръководството като договори за оперативен лизинг.

2.24.5. Дългосрочни задължения към персонала

Ръководството на дружеството е извършило анализ към датата на съставяне на настоящия индивидуален финансов отчет за необходимостта от изготвяне на актюерски доклад с изчисления относно дългосрочните задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. На база извършения анализ дружеството не е изискало изготвянето на актюерска оценка. Основанията за това решение са малкия състав на персонала, който е зает в дружеството от няколко години. Поради това ръководството счита, че размерът на тези задължения е с несъществен ефект спрямо представените данни в индивидуалния финансов отчет.

3. ПРИХОДИ

През 2021 г. приходите на дружеството са от предоставени под наем инвестиционни имоти и са в размер на 696 х.лв. (2020 г.: приходи от предоставени под наем инвестиционни имоти в размер на 672 х.лв.).

Сключените договори за отдаване на имоти към 31.12.2021 г. са при условия на *оперативен лизинг* със срок от 1 до 10 години (31.12.2020 г.: срок от 1 до 10 години**).** Общата сума на бъдещите минимални лизингови плащания (вземания) по оперативни лизингови договори са:

	31.12.2021 BGN'000	**31.12.2020 BGN'000**
До 1 година	697	695
От 1 до 5 години	2,415	2,297
От 5 до 10 години	271	724
Общо	**3,383**	**3,716**

Голяма част от договорите за оперативен лизинг съдържат условие, което позволява промени в наема на годишна база съгласно текущите пазарни условия.

Информация за основни клиенти

Общите приходи от наеми с най – големите клиенти на Дружеството са както следва:

Клиент	**2021 BGN'000**	**2020 BGN'000**
Клиент 1	290	290
Клиент 2	193	173

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2021 BGN'000	**2020 BGN'000**
Печалба от отчуждаване на инвестиционен имот	-	296
Обезщетение за отчуждаване на инвестиционен имот	-	*364*
Балансова стойност на отчужден инвестиционен имот	-	*(68)*
Приход от продажба на метални отпадъци	-	27
Приходи от финансирания	3	10
Общо	**3**	**333**

Отчуждаване на инвестиционен имот

Съгласно решение на Административен съд София-град имоти на дружеството (земя и съоръжение към нея) са отчуждени и Столична община е задължена да заплати обезщетение в размер на 391 х. лв. Сумата е преведена по сметка на дружеството на 08.01.2020 г. Позицията на дружеството е, че определената от съда сума за земята не включва ДДС, което следва да бъде допълнително начислено. Данъчната основа, изчислена от дружеството, възлиза на 364 х. лв. и то е признало приход в същия размер, като е издало към Столична община фактура на стойност 437 х. лв. с включен ДДС в размер на 73 х.лв. Към 31.12.2021 г. дружеството отчита вземане по ДДС от Столична община в размер на 46 х. лв. (Приложение № 15). Проведена е кореспонденция със Столична община и са предприети действия за събиране на сумата.

Финансирания

През 2021 г. дружеството е получило финансиране от държавата под формата на компенсации за електроенергия в размер на 3 х.лв. (за 2020 г. е в размер на 10 х.лв. - финансиране по програмата 60/40).

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Електроенергия	40	25
Гориво	3	3
Топлоенергия	2	4
Вода	1	2
Други	4	3
Общо	**50**	**37**

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Охрана	70	70
Такса смет	43	40
Данък сгради	18	18
Консултантски, счетоводни и одиторски услуги	16	9
Абонаментно обслужване	13	12
Застраховки	4	4

Текущ ремонт и поддръжка на инвестиционни имоти	2	3
Такси Централен депозитар, БФБ, Търг.регистър	-	3
Архитектурни и кадастрални услуги	-	3
Други	20	28
Общо	**186**	**190**

Възнаграждението за независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет за 2021 г. е в размер на 0 лв. (2020 г.: 5 х.лв.).

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2021 BGN'000	**2020 BGN'000**
Възнаграждения	143	195
Вноски за социални осигуровки	8	18
Общо	**151**	**213**

Разходи за възнаграждения	**2021 BGN'000**	**2020 BGN'000**
Текущи възнаграждения	143	195
Начислени суми за неизползван платен отпуск	-	-
Общо	**143**	**195**

Разходи за осигуровки	**2021 BGN'000**	**2020 BGN'000**
Вноски по социалното осигуряване	8	18
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	-	-
Общо	**8**	**18**

8. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2021 BGN'000	**2020 BGN'000**
Обезценка на вземания (Приложение №13)	1	1
Разходи по данъчно ревизионен акт (Приложение №21)	-	134
Други разходи	1	-
Общо	**2**	**135**

Данъчно ревизионен акт

През 2020 г., в резултат на извършена ревизия от Столична община, Дирекция „Общински приходи“ относно Данък недвижими имоти (ДНИ) и Такса битови отпадъци (ТБО) за периода 01.01.2015 г. – 31.12.2019 г., е издаден Ревизионен акт от 29.01.2021 г., с който на дружеството са определени задължения за ДНИ, ТБО и лихви общо в размер на 134 х.лв. (89 х.лв. данъци и такси и 45 х.лв. лихви). Дружеството е начислило разхода в текущия период, а сумата е заплатена на 04.02.2021 г. (Приложение № 21). Дружеството е предприело действия по обжалване на Ревизионния акт.

9. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи на дружеството за 2021 г. представляват разходи за лихви по получени банкови заеми (Приложение №18) в размер на 3 х.лв. (2020 г.: разходи за лихви по получен банков заем в размер на 5 х.лв.).

10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода за данък върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2021	***2020***
	BGN ‘000	***BGN ‘000***
Отчет за всеобхватния доход		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	*99*	*39*
Текущ разход за данък върху печалбата – 10% (2020 г.: 10%)	10	4
Отсрочени данъци върху печалбата		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	4	5
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината)	**14**	**9**

Равнение на разхода за данък върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат:	***2021***	***2020***
	BGN’000	***BGN’000***
Счетоводна печалба за годината	*148*	*267*
Данък върху печалбата – 10% (2020 г.: 10%)	14	27
От непризнати суми по данъчна декларация:		
Свързани с увеличения – няма (2020 г.: няма)	-	4
Приспадане на данъчна загуба, за която по-рано не е признаван отсрочен данъчен актив	-	(2)
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината)	**14**	**9**

11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи и сгради BGN'000	Съоръжения и оборудване BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2020 година	**9,670**	**605**	**10,275**
Придобити	13	13	13
Отписани	(46)	(46)	(92)
Салдо към 31 декември 2020 година	**9,624**	**572**	**10,196**
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2021 година	**9,624**	**572**	**10,196**
Придобити	-	2	2
Салдо към 31 декември 2021 година	**9,624**	**574**	**10,198**
Натрупана амортизация			
Салдо към 1 януари 2020 година	**(6,387)**	**(395)**	**(6,782)**
Начислена амортизация	(126)	(32)	(158)
Отписана амортизация	-	24	24
Салдо към 31 декември 2020 година	**(6,513)**	**(403)**	**(6,916)**
Натрупана амортизация			
Салдо към 1 януари 2021 година	**(6,513)**	**(403)**	**(6,916)**
Начислена амортизация	(126)	(33)	(159)
Салдо към 31 декември 2021 година	**(6,639)**	**(436)**	**(7,075)**
Балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020 година	**3,283**	**210**	**3,493**
Салдо към 31 декември 2020 година	**3,111**	**169**	**3,280**
Балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2021 година	**3,111**	**169**	**3,280**
Салдо към 31 декември 2021 година	**2,985**	**138**	**3,123**

Към 31.12.2021 г. в състава на инвестиционните имоти са включени: земя с балансова стойност 652 х.лв. (31.12.2020 г.: 652 х.лв.) и сгради с балансова стойност 2,333 х.лв. (31.12.2020 г.: 2,459 х. лв.).

Към 31.12.2021 г. в състава на инвестиционните имоти са включени активи, които са напълно амортизирани, но продължават да се използват в стопанската дейност на дружеството, по отчетна стойност 226 х.лв. (към 31.12.2020 г.: 208 х.лв.).

12. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Дружество	*Балансова стойност 31.12.2021 BGN' 000*	*% на участие*	*Балансова стойност 31.12.2020 BGN' 000*	*% на участие*
Арома транс 04 ЕООД	329	100%	329	100%
	329		329	

Придобиване на инвестициите

Арома транс 04 ЕООД е придобито на 09.03.2020 г. чрез покупка на 100% от дружествените дялове.

Предмет на дейност

Арома транс 04 ЕООД няма дейност през 2021 и 2020 г., дружеството притежава земя в района на гр.Ботевград и е със седалище на територията на РБългария.

Преглед за обезценка

Инвестицията в дъщерно дружество е представена по цена на придобиване. Към 31.12.2021 г. ръководството на дружеството е извършило преглед за наличие на индикатори за обезценка и на базата на този преглед не са установени условия за обезценка на инвестицията.

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са текущи, левови и безлихвени и включват:

	31.12.2021 BGN'000	**31.12.2020 BGN'000**
Вземания от свързани предприятия (брутен размер)	7	18
Обезценка за кредитни загуби	(7)	(7)
Общо	**-**	**11**

Вземанията са от следните дружества:

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Арома АД	6	10
Арта тур ЕООД	1	1
Винета ООД	-	-
Общо	**7**	**11**

Съгласно сключените договори с клиенти кредитните срокове за плащане са от 10 до 60 дни. През 2021 г. не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията.

Непадежиралите редовни вземания от свързани предприятия към 31.12.2021 г. са в размер на 7 х.лв., с възраст до 30 дни (31.12.2020 г.: 11 х.лв. с възраст до 30 дни).

Дружеството няма към 31.12.2021 г. *вземания от свързани предприятия със закъснение спрямо обичайния кредитен период, за които не е начислена обезценка* (31.12.2020 г.: няма).

Възрастовата структура на просрочените обезценени вземания от свързани предприятия е както следва:

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Над 1 година	7	7
Обезценка	(7)	(7)
Общо	**-**	**-**

Движението на коректива за обезценка на тези вземания от свързани предприятия е както следва:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Салдо в началото на годината	(6)	(6)
Отчетена обезценка	(1)	(1)
Салдо в края на годината	**(7)**	**(7)**

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очаквани кредитни загуби по търговските вземания от свързани предприятия, като признава очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента за всички търговски вземания. След извършен анализ от дружеството е установено, че очакваните кредитни загуби са в размер на 1 х.лв., поради което са начислени такива към 31.12.2021 г. (към 31.12.2020 г. очакваните кредитни загуби са в размер на 1 х.лв.).

Обезпечения

Към 31.12.2021 г., във връзка със сключен договор за банков заем (виж Приложение №18) е учреден особен залог върху вземания на дружеството от един от основните клиенти-свързани предприятия, които формират 40 % от всички вземания от свързани предприятия (31.12.2020 г.: 37 %).

14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

Търговските вземания са текущи, левови и безлихвени и включват:

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Вземания от клиенти	16	11
Вземания от клиенти по продажби (брутен размер)	*74*	*69*
Обезценка за кредитни загуби	*(58)*	*(58)*
Предоставени аванси	21	3
Общо	**37**	**14**

Вземанията по предоставени аванси са във връзка с услуги.

Съгласно сключените договори с клиенти кредитните срокове за плащане са от 10 до 60 дни. През 2021 г. не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията.

Непадежиралите към 31.12.2021 г. редовни търговски вземания са в размер на 37 х.лв. и са с възраст от 10 до 60 дни (31.12.2020 г.: 14 х.лв. и са с възраст от 10 до 60 дни).

Към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. няма *търговски вземания със закъснение спрямо обичайния кредитен период.*

Възрастовата структура на просрочените обезценени търговски вземания е както следва:

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
от 181 до 365 дни	-	-
над 365 дни	58	58
Обезценка	(58)	(58)
Общо	**-**	**-**

Движението на коректива за обезценка на тези търговски вземания е както следва:

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Салдо в началото на годината	58	58
Отчетена обезценка	-	-
Салдо в края на годината	**58**	**58**

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

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Вземане по обезщетение за отчуждаване на имот (Приложение № 4)	46	46
Предплатени разходи за бъдещи периоди	2	2
Присъдени съдебни вземания	2	2
Данък печалба за възстановяване	-	1
Общо	**50**	**51**

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Към 31.12.2021 г. дружеството има парични средства в разплащателни сметки в размер на 211 х.лв. (31.12.2020 г.: 144 х.лв.).

Наличните парични средства са по банкови сметки на дружеството в Банка ОББ.

Паричните средства на дружеството са в лева.

Наличните към 31.12.2021 г. парични средства по текущи сметки на дружеството са в банка с добра репутация и стабилна ликвидност, и с непроменен висок кредитен рейтинг по Fitch. На този рейтинг отговарят PD в много ниски нива, поради което ръководството на дружеството е определило, че изчислените очаквани кредитни загуби са несъществени, и не е признало провизия за обезценка.

17. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Основен акционерен капитал

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. регистрираният акционерен капитал на Арома риъл естейт АД възлиза на 3,098 х.лв., разпределен в 3,098,360 бр. обикновени поименни налични акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

Обратно изкупени собствени акции

Към 31 декември 2021 г. няма обратно изкупени собствени акции (2020 г. - няма).

Резерви

Резервите към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. са формирани при създаването на дружеството чрез отделяне от Арома АД.

Основна нетна печалба на акция

	2021 ***BGN'000***	**2020** ***BGN'000***
Средно претеглен брой акции	3,098,360	3,095,417
Печалба за годината (х.лв.)	134	258
Основна нетна печалба на акция	**0.04**	**0.08**

18. БАНКОВИ ЗАЕМИ

	31.12.2021 **BGN'000**	**31.12.2020** **BGN'000**
Дългосрочна част на получен банков заем	67	167
Краткосрочна част на получен банков заем	100	100
Общо	**167**	**267**

На 13.08.2020 г. е сключен договор с „Обединена Българска Банка“ АД за получаване на потребителски кредит при следните условия:

- Договорен размер на кредита: 300 х.лв. (усвоена е цялата сума).
- Цел: за оборотни средства.
- Лихвен процент: референтен лихвен процент на банката +1.2%, но не по-малко от 1.3%
- Плащания на главница: съгласно погасителния план, като последната вноска е до 10.08.2023 г.
- Обезпечения: залог върху вземания по всички сметки, открити и откривани в банката на кредитополучателя Арома Риъл Естейт АД и съдлъжника Арома Козметикс АД.

Равнение на движението на пасивите, произтичащи от финансовата дейност

Таблицата по-долу представя промените в пасивите от финансовата дейност, като представя както паричните, така и непаричните промени. Пасивите, произтичащи от финансовата дейност, са тези, за които паричните потоци са, или бъдещите парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	01/01/2021	**Промени в парични потоци от финансова дейност**	31/12/2021
	BGN'000	**BGN'000**	**BGN'000**
Дългосрочен банков заем	267	(100)	167
	267	**(100)**	**167**

	01/01/2020	**Промени в парични потоци от финансова дейност**	31/12/2020
	BGN'000	**BGN'000**	**BGN'000**
Дългосрочен банков заем	364	(97)	267
	364	**(97)**	**267**

19. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в отчета за финансовото състояние:

	временна разлика	*данък*	*временна разлика*	*данък*
	31.12.2021	***31.12.2021***	***31.12.2020***	***31.12.2020***
	BGN '000	***BGN '000***	***BGN '000***	***BGN '000***
Инвестиционни имоти	448	(45)	399	(40)
Общо пасиви по отсрочени данъци	**448**	**(45)**	**399**	**(40)**
Обезценка на вземания	(66)	7	(66)	7
Доходи на местни физически лица	(13)	1	(14)	1
Компенсируеми отпуски	-	-	-	-

Общо активи по отсрочени данъци	(79)	8	(80)	8
Нетни пасиви по отсрочени данъци	**369**	**(37)**	**319**	**(32)**

Движението в отсрочените данъчни (пасиви)/ активи е представено по-долу:

Отсрочени данъчни (пасиви)/активи	***Салдо на 1 януари 2021 г.***	***Признати в печалбата или загубата за годината***	***Салдо на 31 декември 2021 г.***
Инвестиционни имоти	(40)	(5)	(45)
Обезценка на вземания	7	-	7
Доходи на местни физически лица	1	-	1
Компенсируеми отпуски	-	-	-
Общо	**(32)**	**(5)**	**(37)**

Отсрочени данъчни (пасиви)/активи	***Салдо на 1 януари 2020 г.***	***Признати в печалбата или загубата за годината***	***Салдо на 31 декември 2020 г.***
Инвестиционни имоти	(35)	(5)	(40)
Обезценка на вземания	6	1	7
Доходи на местни физически лица	1	-	1
Компенсируеми отпуски	1	(1)	-
Общо	**(27)**	**(5)**	**(32)**

20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения са текущи, левови и безлихвени и включват:

	31.12.2021 BGN'000	**31.12.2020 BGN'000**
Задължения по получени аванси	9	9
Задължения към доставчици	7	8
Общо	**16**	**17**

Задълженията към доставчици са за получени услуги. Дружеството няма просрочени търговски задължения. *Задълженията по получени аванси* са получени от наематели.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31.12.2021 г. задълженията към свързани лица са в размер на 18 хил.лв.,(към 31.12.2020 г. – няма).

22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Задължения за данъци	11	100
Задължения за лихви върху данъци (Приложение №8)	-	45
Депозити за гаранции по наеми	25	25
Задължения към персонала и за социално осигуряване	11	13
Общо	**47**	**183**

Депозитите за гаранции по наеми представляват получени от дружеството гаранционни депозити от клиентите наематели.

Задълженията към персонала и за социално осигуряване включват:

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Задължения към персонала	10	12
Задължения за социално осигуряване	1	1
Общо	**11**	**13**

Задълженията за данъци включват:

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
ДДС	8	9
Данъци върху доходите на физическите лица	1	1
Корпоративен данък	1	-
ДНИ и ТБО по Ревизионен акт (Приложение №8)	-	89
Други данъци	1	1
Общо	**11**	**100**

От създаването на дружеството, до датата на издаване на настоящия отчет, не са извършвани и приключвани ревизии по ДДС, Корпоративен данък, НОИ.

Данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ревизията потвърждава окончателно данъчното задължение на съответното дружество - данъчно задължено лице, освен в изрично предвидените от законодателството случаи.

23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Данни за свързаните предприятия и вида на свързаност към 31 декември са представени по-долу:

Свързани лица	**Вид на свързаност**
Димитър Луканов	Крайно контролиращо лице
Harisson Management S.A., Малта	Дружество – основен акционер
Арома транс 04 ЕООД	Дъщерно дружество
Арома АД	Дружество под общ контрол
Арома Козметикс АД	Дружество под общ контрол
Арома Козметикс България АД	Дружество под общ контрол
Реста сървиз енд мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол
Турин имоти АД	Дружество под общ контрол
Новарус ЕООД	Дружество под общ контрол
Салон експертс ЕООД	Дружество под общ контрол
Лаборатория-14 ЕООД	Дружество под общ контрол
Тубекс ООД	Дружество под общ контрол

През годината дружеството е осъществило сделки със свързани предприятия, данните за които са представени по-долу:

Доставки от свързани предприятия	**2021 BGN'000**	**2020 BGN'000**
Доставки на материали/консумативи/услуги		
Арома АД	118	79
Общо	**118**	**79**

Продажби на свързани предприятия	**2021 BGN'000**	**2020 BGN'000**
Приходи от наеми		
Арома Козметикс АД	193	173
Арома АД	290	290
Арта тур ЕООД	-	-
Общо	**483**	**463**

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Приложения №13 и №21.

Съставът на ключовия управленски персонал е представен в Приложение №1.1.

Възнагражденията и другите краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал през 2021 г. са в размер на 145 х.лв. (2020 г.: 145 х.лв.).

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Структура на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември по категории е посочена по-долу. Тя включва всички финансови активи в една група - "кредити и вземания" и всички финансови пасиви в една група – "финансови пасиви по амортизируема стойност":

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Финансови активи		
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:		
Вземания от свързани предприятия (Приложение №13)	-	11
Търговски вземания (Приложение №14)	37	11
Парични средства и еквиваленти (Приложение № 16)	211	144
Общо	**248**	**166**

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:		
Дългосрочни банкови заеми (Приложение № 18)	67	267
Търговски задължения (Приложение № 20)	16	17
Задължения към свързани лица (Приложение №21)	18	-
Депозити за гаранции (Приложение № 22)	25	25
Общо	**126**	**309**

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени да се оценят адекватно пазарните обстоятелства и формите на поддържане на свободните

ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Дружеството не използва деривативни инструменти за хеджиране на рискови експозиции.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството на дружеството. Ръководството използва/спазва принципи на общо управление на финансовия риск, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на директен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в евро и/или български лева, доколкото еврото е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара. Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Дружеството прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на ценовите равнища.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговски и други вземания.

Основните финансови активи на дружеството са пари в брой и в банкови сметки и търговски вземания, в т.ч. от свързани предприятия.

Дружеството предоставя кредитни периоди на по-големите си клиенти от 10 дни до 60 дни. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от ръководството на дружеството, съгласно установената политика. За целта ежемесечно се прави преглед и анализ на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления. Дружеството не очаква промени в бизнеса си и в клиентската си база през 2022 г.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните, включително разплащателни операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

Дружеството измерва кредитния риск на паричните средства в банки чрез кредитния рейтинг на банката – контрагент.

За определяне на кредитен рейтинг и вероятността от неизпълнение дружеството използва информация от външна рейтингова агенция - Moody's, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg, чиято методология е утвърдена и съвместима в световен и европейски мащаб. На базата на рейтинга, то прилага и референтните за този рейтинг PD (вероятности за неизпълнение). Очакваните кредитни загуби се изчисляват като се прилагат така установените PD и LGD (загуби при неизпълнение), изчислени като са приспаднати стойностите на гарантирани и/или застраховани суми.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31.12.2021	**до 1 м.**	**от 1 до 3 м**	**от 3 до 6 м**	**от 6 до 12 м**	**от 1 до 2 г**	**от 2 до 5 г**	**Общо**
	BGN'000	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**
Дългосрочен банков заем	9	17	25	51	67	-	169
Търговски задължения	16	-	-	-	-	-	16
Депозити за гаранции	-	-	-	-	8	17	25
Общо пасиви	**25**	**17**	**25**	**51**	**75**	**17**	**210**

31.12.2020	до 1 м.	от 1 до 3 м	от 3 до 6 м	от 6 до 12 м	от 1 до 2 г	от 2 до 5 г	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Дългосрочен банков заем	9	17	26	51	101	67	272
Търговски задължения	17	-	-	-	-	-	17
Депозити за гаранции	-	-	-	-	8	17	25
Общо пасиви	**26**	**17**	**26**	**51**	**109**	**84**	**314**

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Арома Риъл Естейт АД финансира текущата си дейност основно със собствени парични средства. Дружеството няма значителни лихвоносни активи. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер.

Дружеството е изложено на определен лихвен риск от задълженията си по получен банков заем, доколкото същият е с плаващ лихвен процент. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може при необходимост да предприеме мерки за промяна на договореностите с банката-кредитор. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите останали пасиви, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Лихвен анализ

31 декември 2021г.	*безлихвени BGN'000*	*с фиксиран лихвен % BGN'000*	*с плаващ лихвен % BGN'000*	*Общо BGN'000*
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия	-	-	-	**-**
Търговски вземания	37	-	-	**37**
Парични средства и парични еквиваленти	-	211	**-**	**211**
Общо	**37**	**211**	**-**	**248**
Финансови пасиви				
Банков заем	-	-	67	**67**
Търговски задължения	16	-	-	**16**
Задължения към свързани лица	18	-	-	**18**
Депозити за гаранции	25	-	-	**25**
Общо	**59**	**-**	**67**	**126**

	безлихве	*с фиксиран*	*с плаващ*	*Общо*

31 декември 2020г.	*ни* *BGN'000*	*лихвен %* *BGN'000*	*лихвен %* *BGN'000*	*BGN'000*
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия	11	-	-	**11**
Търговски вземания	11	-	-	**11**
Парични средства и парични еквиваленти	-	144	-	**144**
Общо	**22**	**144**	**-**	**166**
Финансови пасиви				
Банков заем	-	-	267	**267**
Търговски задължения	17	-	-	**17**
Депозити за гаранции	25	-	-	**25**
Общо	**42**	**-**	**267**	**309**

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес, както и да поддържа нормативно изискваните стойности на капитал.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на капитала. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни) така, както са посочени в баланса и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на капитала е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

Стратегията на ръководството на дружеството е да се поддържа съотношение в рамките на до 20%.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към 31 декември:

	2021	**2020**

	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал, в т.ч.:	**67**	**267**
дългосрочен банков заем	67	267
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	**(211)**	**(144)**
Нетен дългов капитал	**(144)**	**123**
Общо собствен капитал	**3,465**	**3,331**
Общо капитал	**3,321**	**3,454**
Съотношение на задлъжнялост	**(4%)**	**4%**

Справедливи стойности

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 банковите депозити, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно – погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (банкови депозити, търговски вземания и задължения, банкови заеми), и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Доколкото все още не съществува достатъчно разработен пазар на 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.

25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 15.02.2022 г. Новарус ЕООД купува от Даниела Богомилова Белчева 1 169 956 (един милион сто шестдесет и девет хиляди деветстотин петдесет и шест) поименни акции, представляващи 37,76 % от капитала на "Арома риъл естейт" АД. След покупката Новарус ЕООД притежава общо 42,58 % от капитала на "Арома риъл естейт" АД.