

Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Основната дейност на „Далия Асет“ ЕАД е отдаване под наем на складови площи и офиси.

„Далия Асет“ ЕАД, гр. Варна е учредено през 2016 г. като еднолично акционерно дружество с ЕИК 204275519. Дружеството е със седалище и адрес за кореспонденция гр. Варна, бул. Съборни 46.

Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондова борса.

Към 31 декември 2022 г. системата на управление на Дружеството е едностепенна със Съвет на директорите в състав:

- Михаил Стелиянов Михайлов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- Димитър Димитров Йотов – Член на Съвета на директорите (до 28.02.2023 г.)
- Стефка Пенева Димова (от 28.02.2023 г.)
- Христо Костадинов Христов – Член на Съвета на директорите

Към 31 декември 2022 г. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителен директор Михаил Михайлов.

Към 31 декември 2022 г. едноличен акционер е Агропласмент-92-В АД, чиито акции не се котират на фондова борса. Мажоритарен собственик на едноличния акционер е „Булиън“ ЕАД. Краен собственик на „Далия Асет“ ЕАД е „Холдинг Нов Век“ АД, чиито капиталови инструменти се котират на Българска Фондова Борса.

Консолидираните финансови отчети на крайния собственик могат да бъдат намерени на Българска фондова борса.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие като са взети предвид възможните ефекти от геополитическото напрежение.

Отчетеният финансов резултат за 2022 г. е печалба в размер на 14 хил. лв. (2021 г.: 4 хил. лв.). Към 31 декември 2022 г. Дружеството няма ликвидни проблеми и разполага с достатъчен финансов ресурс за покриване текущите си задължения. Съветът на директорите определя състоянието на дружеството като стабилно.

Основните приходи на Дружеството са от отдаване под наем на инвестиционни имоти при условията на оперативен лизинг. Голяма част от договорите на Дружеството са за предоставяне на офис и складови помещения под наем. В резултат на нарастващата инфлация в страната Дружеството е предприело през отчетния период кампания на индексирание на наемите на своите наематели на нает квадратен метър. В следствие на което приходите от наеми на Дружеството за текущата година са се повишили 6 % (2021 г. бяха увеличени с 5 %). През 2023 г. Дружеството ще се стреми да запази равнищата на наемите.

Остатъчно въздействие на Covid-19

През 2022 г. настъпи затихване на пандемията COVID-19, отпаднаха ограничения, но започнаха да се отчитат остатъчните ефекти. Те са основно свързани със забавения икономически растеж, увеличаваща се инфлация и ценови натиск върху енергийните ресурси. Тези ефекти постепенно се застъпиха с възникналия военен конфликт в Украйна.

Конфликтът между Русия и Украйна

Конфликтът между Русия и Украйна оказва значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Нарастващите цени и инфлацията в световната икономика вероятно ще имат широкообхватно въздействие върху всички сектори включително и върху дейността на Дружеството, което оперира в тази среда. То е свързано с бизнес модела, веригата за доставки, правните и договорните въпроси, служителите, потребителите и оборотния капитал.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. В годините до 2020 г. индексът на потребителските цени (ИПЦ) отчиташе минимален ръст от 2 – 3 % годишно. Комплекс от фактори, включващи посъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация. През 2021 г. ИПЦ у нас отчете стремително повишение и завърши годината при 7.8%. Повишението бе още по-високо през изминалата 2022 г. В края на м. декември стойността на средногодишния ИПЦ бе 15.3%.

Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. Съгласно данни на БНБ, за ускоряването на инфлацията спрямо края на 2021 г. допринася най-вече съществено увеличение на разходите за производство на фирмите в условията на значителен растеж на годишна база на цените в евро на основни храни и енергийни суровини (електроенергия, природен газ и петрол) на международните пазари. Други фактори със съществено проинфлационно влияние са прогнозираното силно увеличение на разходите за труд на единица продукция, както и ускоряването на годишния растеж на цените на вноса на готови промишлени продукти поради инфлационните процеси в основните търговски партньори на България. Административно определяните цени също се очаква да имат сравнително висок положителен принос за общата инфлация в края на годината главно поради одобрените към август 2022 г. от Комисията за енергийно и водно регулиране повишения на цените на някои комунални услуги. При отразяване в прогнозата на допусканията за динамиката на цените на енергийните суровини и храните на международните пазари очакваме темпът на нарастване на ХИПЦ да се забави до 4.1% в края на 2023 г., докато средно за годината инфлацията ще остане висока (7.6%). В края на 2024 г. прогнозираме допълнително забавяне на инфлацията до 3.4%.

2.2 Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 „Ефекти от промени във валутните курсове“.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

2.4 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Приходите за наем представляват единствено отдаване под наем на складови площи и офиси.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

Оперативните разходи се признават в отчета за приходите и разходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване на базата на принципа на начислението и съпоставимостта. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат текущо на принципа на начислението по метода на ефективния лихвен процент.

2.5 Данъци от печалбата

Разходите за данъци от печалбата включват сумата на текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци от печалбата и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни отчетни периоди.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Размерът на дължимите (възстановимите) данъци се определя на базата на данъчната печалба (загуба). Те представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовия отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Активите по отсрочени данъци са сумите на данъците от печалбата, възстановими в бъдещи периоди, по отношение на:

- а) намаляеми временни разлики;
- б) пренасяне напред на неизползвани данъчни загуби, и
- в) пренасяне напред на неизползвани данъчни кредити.

Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Пасивите по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци от печалбата, платими в бъдещи периоди, по отношение на облагаеми временни разлики. Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирани.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за приходите и разходите, освен ако те не са свързани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

2.6 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Други	3.33 години
-------	-------------

Избраният праг на същественост за дълготрайните материални активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

2.7 Отчитане на лизинговите договори

При наемодателя:

В съответствие с изискванията на СС 17 „Лизинг“ лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, когато наемодателят прехвърля на наемателя в значителна степен всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива. В крайна сметка правото на собственост може да бъде или да не бъде прехвърлено.

Всички лизингови договори на Дружеството в качеството му на наемодател се считат за експлоатационни лизингови договори. При тях Дружеството:

- представя в своя счетоводен баланс активите, които са обект на експлоатационен лизинг;
- разходите, включително тези за амортизации на активи, обект на лизингови договори, извършени във връзка с генерирането на приходи от лизинг, се признават текущо в отчета за приходите и разходите;
- извършените първоначално преки разходи от наемодателя във връзка с договарянето и уреждането на експлоатационния лизинг се отчитат като разходи за текущия период;
- приходите от наем (лизинг) по договори за експлоатационния лизинг (с изключение на приходите от извършени услуги, като застраховки, поддръжка, ремонти, охрана, почистване, консумативни разходи и др.) Дружеството признава по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив.
- отразява начислените в негова полза наемни вноски като постъпления от продажби в текущия период.

2.8 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала – независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Те се отчитат като дългосрочни финансови активи и са представени на ред „Дългосрочни финансови инвестиции в инвестиционни имоти“ в счетоводния баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие със СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

2.9 Финансови активи

Финансовите активи включват парични суми (парични средства) или договорно право за получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие или размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия или инструмент на собствения капитал на друго предприятие.

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;
- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Финансовите активи се признават на датата на търгуване.

Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на последващо оценяване и ефекта в печалбата или загубата за периода или в резервите на Дружеството.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, обявени за продажба.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

След първоначалното признаване предприятието оценява по себестойност финансовите активи, класифицирани като заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж.

Всички финансови активи подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансов актив, т.е. когато са изтекли правата за

получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.10 Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

2.11 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са прегледани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се прегледат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

2.12 Собствен капитал

Акционерния капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Към 31 декември 2022 г. резервите на Дружеството включват общи (законови) резерви, които се формират по реда на действащото търговско и счетоводно законодателство, приложимо за Дружеството.

Към 31 декември 2021 г. неразпределената печалба/ натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

2.13 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Разходи за лихви и други финансови разходи“ или „Други лихви и финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Дивидентите, платими на едноличния акционер, се признават, когато те са одобрени с Решение на едноличния акционер.

2.14 Други задължения

Другите задължения на Дружеството са нефинансови пасиви, произтичащи от законови или подзаконови изисквания, които нямат договорен характер за Дружеството (данъци, такси и т.н.).

2.15 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на които се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължение в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

2.16 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

2.16.1 Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2022 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 3. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

2.16.2 Обезценка на нефинансовите активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

3 Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2022 г.

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода (4-8)
	В началото на периода	На постъпили през	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (5+6-7)	
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Дълготрайни материални активи									
1. Други материални активи	1	3	-	4	1	-	-	1	3
Общо за група I:	1	3	-	4	1	-	-	1	3
II. Дългосрочни финансови активи									
1. Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти, в т.ч.:	3 220	-	-	3 220	447	86		533	2 687
- земи	1 056	-	-	1 056	-	-	-	-	1 056
- сгради	2 164	-	-	2 164	447	86	-	533	1 631
Общо за група II:	3 220	-	-	3 220	447	86	-	533	2 687
Общо нетекущите (дълготрайни) активи (I + II)	3 221	3	-	3 224	448	86	-	534	2 690

3.1 Дълготрайни материални активи

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи - по групи активи е, както следва:

Други Общо
хил. лв. хил. лв.

Отчетна стойност

1 1

Към 31 декември 2022 г. дружеството няма поети ангажменти за придобиване на дълготрайните материални активи, няма ползвани в дейността дълготрайни материални активи - чужда собственост, няма дълготрайни материални активи, които временно са изведени от употреба, няма заложен дълготрайни материални активи.

Към 31 декември 2022 г. не са признавани разходи за обезценка на дълготрайни материални активи .

4 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Промените в балансовите стойности, представени в счетоводния баланс, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи	Сгради	Инвестиционни имоти
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 056	2 164	3 220
Салдо към 31 декември 2022 г.	1 056	2 164	3 220
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(447)	(447)
Амортизация	-	(86)	(86)
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	(533)	(533)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	1 056	1 631	2 687

	Земи	Сгради	Инвестиционни и имоти
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 056	2 164	3 220
Салдо към 31 декември 2021 г.	1 056	2 164	3 220
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	(360)	(360)
Амортизация	-	(87)	(87)
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(447)	(447)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	1 056	1 717	2 773

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. не са признавани разходи за обезценка на инвестиционни имоти. Въпреки негативните икономически последици, които пандемията от коронавирус Covid-19 нанесе, ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на инвестиционните имоти не превишава тяхната възстановима стойност.

Следните суми, които са свързани с отчитането на инвестиционните имоти, са отразени в отчета за приходите и разходите:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от наеми	243	229
Преки оперативни разходи	104	107

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. Дружеството не е поело договорни задължения за покупка, изграждане или разработване на инвестиционни имоти или за ремонт, поддържане или подобрения на същите имоти.

Към 31 декември 2022 г. преките оперативни разходи представляват разходи за стопанисване и охрана, местни данъци и такси и ремонт на сгради в общ размер на 104 хил. лв. (2021 г.: 107 хил. лв.).

През 2022 г. в следствие на повишаването на процента на инфлация, Дружеството е увеличило месечните наеми с около 6 % на годишна база.

5 Лизинг

5.1 Експлоатационен лизинг, когато Дружеството е наемодател

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Балансова стойност на активите, предоставени по експлоатационни лизингови договори	2 687	2 447
Обща сума на вземанията по лизингови договори	11	21

През годината Дружеството отдава, при условията на оперативен лизинг, помещения и складове, класифицирани като „Дългосрочни финансови инвестиции в инвестиционни имоти“, находящи се гр. Варна и гр. Добрич.

Повечето договори са безсрочни с фиксирани месечни наемни вноски в размер, съобразен с квадратурата на наетото помещение. Дружеството има един дългосрочен договор за наем с краен срок 31 август 2024 година.

Общата сума на приходите от наеми, отчетени през текущата година, са в размер на 243 хил. лв. (2021 г.: 229 хил. лв.).

6 Парични средства

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. няма парични средства, които не са на разположение за ползване от ръководството на Дружеството.

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой:		
– в български лева	589	182
	589	182

Към 31 декември 2022 г. и 2021 г. Дружеството няма блокирани парични средства.

7 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 3 197 210 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2022	31.12.2021
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	3 197 210	3 197 000
Брой издадени и напълно платени акции	3 197 210	3 197 000
Общ брой акции, напълно платени на 31 декември	3 197 210	3 197 000

Към 31 декември 2022 г. и 2021 г. едноличен акционер на Дружеството е Агропласмент 92-В-АД.

8 Задължения към доставчици

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
До една година		
Търговски задължения	12	10
	12	10

Задълженията към доставчици представляват търговски задължения във връзка с експлоатацията на инвестиционните имоти.

Въпреки негативното влияние на геополитическата обстановка върху ликвидността на повечето стопански субекти, Дружеството няма забавяне на плащанията към своите доставчици.

9 Други задължения

Другите задължения на Дружеството, представени в баланса включват депозити от наематели, данъчни задължения и други, описани по-долу.

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Над една година		
Депозити от наематели	3	3
	3	3
До една година		
Депозити от наематели	11	9
Задължения за данъци върху дохода	2	1
Задължения по ЗДДС	2	3
	15	13
	18	16

Дългосрочните депозити от наематели в размер на 3 хил. лв. са във връзка с дългосрочния договор за наем със срок до 31 август 2024 г. Останалите депозити са по безсрочните договори за наем.

10 Разходи за суровини, материали и външни услуги

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за материали		
Електроенергия и вода	19	10
Материали за ремонт	5	-
Други	1	-
Общо разходи за материали	25	10
Разходи за външни услуги		
Стопанисване и охрана	79	79
Счетоводно и административно обслужване	25	25
Разходи за ремонт на сгради	4	12
Одит	2	2
Други	-	1
Общо разходи за външни услуги	110	119
Разходи за суровини, материали и външни услуги	135	129

През 2022 г. няма промяна в структурата на разходите на Дружеството. Негативните икономически последици от затихващата пандемия от коронавирус Covid-19 нямат значителен ефект върху тях.

Разходите за стопанисване и охрана, счетоводно и административно обслужване са по Договор с едноличния акционер на Дружеството и се актуализират при промяна на условията и обема работа. През 2022 г. няма актуализация на месечната такса и по двата договора.

11 Други разходи

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	16	16
Други	1	-
	17	16

12 Други приходи

С цел облекчаване на тежестта спрямо небитовите клиенти и справяне с последиците от съществения и неблагоприятни колебания на цените на електрическата енергия, Министерски съвет, със свое решение № 739 от 26 октомври 2021г. одобри Програма за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия, изменена с Решение № 771 от 06 ноември 2021 г. По тази мярка приходите за 2022 г. са в размер на 7 хил. лв. (2021 г.: 1 хил. лв.).

13 Разходи за данъци от печалбата

Разходите за данъци се определят на базата на приложимата данъчна ставка в България в размер на 10 % за 2022 г. (2021 г.: 10 %).

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	16	5
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(2)	(1)
Текущ разход за данъци върху дохода	(2)	(1)

14 Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, както и други дружества от Групата на мажоритарния собственик Булиън ЕАД и крайния собственик Холдинг Нов Век АД.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани. Няма предоставени обезпечения по договорения заем.

14.1 Сделки с едноличния акционер

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Продажба на услуги		
– Приходи от наеми	6	6
– Приходи от лихви	4	7
Покупки на услуги		
– Стопанисване и охрана	(78)	(79)
– Счетоводно и административно обслужване	(25)	(25)
Върнати предоставени заеми	300	-

14.2 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Вземания до 1 година от едноличния акционер		
– Вземания по предоставени заеми	-	300
– Вземания по натрупани лихви	21	17
	<u>21</u>	<u>317</u>

Към 31 декември 2022 г. текущите вземания представляват натрупани неизплатени лихви по Договор за предоставен заем на едноличния акционер в размер на 21 хил. лв. (2021 г.: 17 хил. лв.), като през 2022 г. сумата в размер на 300 хил. лв., представляваща главницата по Договора за предоставен заем, е върната изцяло. Лихвеният процент по договора е фиксиран в размер на 2.5 % (2021 г.: 2.5 %). Заемът е необезпечен.

15 Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

16 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството не създава предпоставки за излагането на значителен валутен, кредитен, ликвиден и лихвен риск.

16.1 Валутен риск

Всички транзакции на Дружеството се извършват в български лева и Дружеството няма сключени договори и взаимоотношения с чуждестранни компании. Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. Дружеството не е изложено на валутен риск.

16.2 Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Лихвените заеми, както са описани в пояснение 14.2, включват заем с фиксиран лихвен процент и поради това Дружеството не е изложено на лихвен риск.

16.3 Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с предоставения заем и

вземанията от клиенти. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

16.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Средства за текущите ликвидни нужди се осигуряват чрез генерираните от дейността парични средства.

17 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

18 Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 23 януари 2023 г.