

## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД /Акционерно дружество/, ЕИК 201079376 (дружеството-майка) е регистрирано на територията на Република България на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД.

През отчетния и сравнителния период няма промяна в наименованието на дружествата от Групата или в друго средство за идентификация.

Дружеството-майка е със седалище: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството-майка има адрес на управление: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството-майка е публично и е регистрирано на Българска Фондова Борса АД на 30.03.2010 г. с код VAM.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството-майка е с регистриран капитал от 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2022 г. са:

	<b>31.12.2022</b>	<b>2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>2021</b>
	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97	20 650 291	29.94
Clearstream Banking Luxembourg Clients A	-	-	4 734 850	6.86
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23	3 609 800	5.23
Други	40 264 311	58.37	35 550 361	51.54
	<b>68 979 758</b>	<b>100.00</b>	<b>68 979 758</b>	<b>100.00</b>

Дружеството-майка има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2022 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Групата се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Групата се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Като също така извършва и покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и, за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Дейността на дъщерните дружества е в следните сфери:

- Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД, Скопие - Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/;
- Прайм Мол Русе ЕООД - Управление на недвижими имоти;
- И Ар Джи Капитал АДСИЦ - Секюритизация на имоти;
- Манастирски рид Парк ЕООД – Консултантски услуги.

Броят на служителите на Групата към 31.12.2022 г. е 23.

## 2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. През 2021 г. и началото на 2022 г. бяха в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябваше да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 12.05.2020 г. Народното събрание прие промени в Закона за здравето, които са обнародвани в извънредния брой 44 на Държавен вестник от 13.05.2020 г. След отмяната на извънредното положение с решение на Министерски съвет от 14 май 2020 г. в страната е обявена извънредна епидемиологична обстановка. Въпреки официалното отпадане на извънредното положение, последните промени в Закона за здравето и въвеждането на извънредната епидемиологична обстановка през 2021 г. останаха в сила част от мерките, въведени у нас, с цел ограничаване разпространението на COVID-19. От 01.04.2022 г. отпадна и въведената епидемиологична обстановка в Р. България.

Анализът на ефекта Covid-19 епидемията върху дейността на Групата, показва, че в съответния сектор, в който „Велграф Асет Мениджмънт“ АД извършва своята дейност няма сериозно отражение, включително и върху дейността на Групата. Ръководството е разгледало следните възможни ефекти:

- Ефект върху приходите на Групата.

Дейността на Групата е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. Поради наложените ограничения свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти, но това не се отрази съществено върху приходите.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Групата не е отчела забавяне на куриерски или други услуги, които биха навредили негативно върху дейността ѝ. Няма преустановени дейности или услуги.

- През 2022 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на Групата. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

- Въпреки наложените епидемични мерки, Групата не е имала необходимост да освобождава персонал.

- Голяма част от персонала работи периодично от вкъщи, което донякъде създава леко забавяне с изпълнението на задълженията свързани с дейността на Групата и изпълнението на инвестиционните ѝ проекти.

- Групата констатира лек спад в събираемост на вземанията, което съответно води до забавяне на изплащанията на част от търговските задължения свързани с дейността му.

Въпреки това, Групата редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадала в просрочие и не се е налагало да предоговаря своите задължения.

До момента, въпреки обстоятелствата свързани с Covid-19, финансовото състояние на Групата се запазва стабилно. Това е в резултат на проведените, от Ръководството, анализи и политика на ограничения и направените адекватни инвестиции, които започват да възвръщат капитал. Всички тези фактори спомагат за запазването на финансовата стабилност на Групата през 2022 г.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до хаос на световните финансови пазари. Цената на петрола и природния газ скочиха драстично. Това увеличение на цените ще се отрази негативно на световната икономика, ще допринесе за инфлацията, която вече е увеличена в следствие на пандемията. Въпреки това пазарът на петрол очаква това увеличение да бъде временно, което от своя страна не води до затягането на мерките от страна на централните банки.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1 Нови и изменени стандарти и разяснения**

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети за годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС

МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС.

#### **3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата**

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС

- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

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

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

##### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

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

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата, прилага счетоводна политика ретроспективно; преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

##### **4.3. База за консолидация**

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2022 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където

е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

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

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

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена

информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

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

#### **4.6. Сделки в чуждестранна валута**

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

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

#### **4.7. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя следните оперативни сегменти на базата на основните продукти и услуги които предлага Групата: „Отдаване и управление на недвижими имоти“ и „Секюритизация на имоти“.

В оперативен сегмент „Отдаване и управление на недвижими имоти“ се включва дейност свързана с отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

В оперативен сегмент „Секюритизация на имоти“ се включва дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване съответстваща на политиката на оценяване използвана в консолидирания финансов отчет.

#### **4.8. Приходи от договори с клиенти**

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период, които са представени в пояснение 8.

За да определят дали и как да признаят приходи, дружествата от Групата използват следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

#### **4.8.1. Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Групата, включват отдаване под наем на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Групата е обвързана с дългосрочни и краткосрочни договор за отдаване под наем на земи, офиси, сгради и пазарни обекти. Групата е обвързана с дългосрочни договори за предоставяне на наемни услуги. Приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти се признават месечно, на линейна база през целия срок на лизинговия договор.

#### **4.8.2. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми и договори за цесии. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.9. Активи и пасиви по договори с клиенти**

Групата признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Групата представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

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

Групата признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Групата определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.10. Оперативни разходи**

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

Групата отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им

като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.12. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.24.1 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

#### **4.13. Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата 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.

Остатъчната стойност и полезният живот на имотите, машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Машини

3 години



Транспортни средства	4 години
Стопански инвентар	6 години
Компютри	2 години
Други	6 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

#### **4.14. Лизинг**

##### **4.14.1. Групата като лизингополучател**

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

##### **Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва годишен диференциален лихвен процент на кредити различни от овърдрафт на нефинансови предприятия, като при необходимост има надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Групата и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя

по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчети краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В консолидирания отчет за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на ред „Задължения по лизингови договори“.

#### **4.14.2. Групата като лизингодател**

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 21). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

#### **4.15. Тестове за обезценка на репутация, нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

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

неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.16. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички 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 по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата 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 тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 100 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти“, ред „Разходи за външни услуги“, и „Други разходи“.

#### **4.17. Финансови инструменти**

##### **4.17.1. Признаване и отписване**

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

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

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

#### **4.17.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

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

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

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

#### **4.17.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Финансови активи по амортизирана стойност**

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.17.4. Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

#### **Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори**

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Групата обезценява с 72.84% стойностите, които са с изтекъл срок от 31 до 60 дни, с 72.85% - стойностите, които са с изтекъл срок между 61 и 90 дни и с 73.35% - стойностите, които са с изтекъл срок над 91 дни.

#### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **4.17.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

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

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

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

#### **4.18. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за

възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.23.2.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.19. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **4.20. Собствен капитал**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Другите резерви включват разпределяните суми от текущия финансов резултат в съответствие с изискванията на Търговския закон, приложими за акционерни дружества.

Премийните резерви включват премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал (акции). Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и натрупани загуби от предходни периоди.

#### **4.21. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

#### **4.22. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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.

#### **4.23. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.24.

##### **4.23.1. Приходи за бъдещи периоди**

Групата е обвързана с дългосрочни договори за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 2022 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години. Вижте пояснение 4.24 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

##### **4.23.2. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

##### **4.23.3. Срок на лизинговите договори**

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

#### **4.24. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов 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.



Информацията 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.

#### **4.24.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

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

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

През 2022 г. е направен тест за обезценка на репутацията. На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления – Велграф Асет Мениджмънт АД не превишава неговата стойност в употреба. Следователно репутацията не се счита за обезценена към 31 декември 2022 г. Пояснение 6 предоставя повече информация за извършения тест за обезценка.

#### **4.24.2. 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 Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### **4.24.3. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **4.24.4. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираните цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

#### **4.24.5. Лизингови договори - определяне на подходящия дисконтов процент за оценка на лизинговите задължения**

Когато Групата не може лесно да определи лихвения процент, включен в лизинга, използва своя диференциален лихвен процент (IBR) за определяне на стойността на лизинговите задължения. IBR е лихвеният процент, който Групата би трябвало да плати, за да вземе заем

за подобен срок и с подобна гаранция, за да получи средствата, необходими за придобиването на актив с подобна стойност и характеристики на актива с право на ползване, в подобна икономическа среда. Следователно IBR отразява това, което Групата „би трябвало да плати“, което изисква оценка, когато няма налични наблюдаеми лихвени проценти (например за дъщерни дружества, които не сключват сделки за финансиране) или когато те трябва да бъдат коригирани, за да отразят срокът и условията на лизинга (например когато лизинговите договори не са във функционалната валута на дъщерното дружество). Групата оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дъщерното дружество).

## 5. База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2022 %	2021 %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Управление на недвижими имоти	100%	100%
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	81.50%	88.29%
Манастирски рид Парк ЕООД	България	Консултански услуги	100%	-

Групата включва едно дъщерно предприятие И Ар Джи Капитал АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ).

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2022	2021	2022	2021	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	81.50%	88.29%	-	-	1 672	1 004

През 2022 г. и 2021 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

### 5.1. Придобиване на дружество Прайм Мол Русе ЕООД

На 18.08.2020 г. Дружеството - майка е сключило предварителен договор за покупка на 100% дружествени дялове. На 08.03.2021 г. сделката за придобиване на 100% от дружествени дялове от капитала на новоучредено дружество „Прайм Мол Русе“ ЕООД е приключена и Дружеството – майка придобива 108 068 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки един.

Общата цена на придобиване възлиза на 18 800 хил. лв. и включва следните компоненти:

	хил. лв.
Покупна цена, платена в парични средства	18 880

<b>Общо прехвърлено възнаграждение</b>	<u><u>18 880</u></u>
--	----------------------

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Прайм Мол Русе ЕООД е извършено през 2021 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	<b>Призната стойност към датата на придобиване</b>
	<b>хил. лв.</b>
Инвестиционни имоти	18 083
<b>Общо нетекущи активи</b>	<u><u>18 083</u></u>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<u><u>18 083</u></u>
	<b>хил. лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в парични средства	18 880
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<u><u>18 880</u></u>
<b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b>	<u><u>18 880</u></u>

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	<b>хил. лв.</b>
Общо възнаграждение	18 880
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(18 083)
<b>Репутация</b>	<u><u>797</u></u>

## 5.2. Придобиване на дружество И Ар Джи Капитал АДСИЦ

През август 2021 г. Групата е придобила контрол върху 1 756 407 бр. акции или 83.64% от капитала на дъщерното предприятие „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ.

През месец септември 2021 г. Групата е придобила чрез търгово изкупуване на 97 683 броя акции с номинална стойност от 1 лв. на акция от капитала на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ или 4.65% допълнително от капитала. Придобиването на допълнително неконтролиращо участие е отразено на ред Бизнес комбинации в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

Общата цена на придобиване възлиза на 8 714 хил. лв. и включва следните компоненти:

	<b>хил. лв.</b>
Покупна цена, платена в парични средства	8 714
<b>Общо прехвърлено възнаграждение</b>	<u><u>8 714</u></u>

	<b>Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.</b>
Инвестиционни имоти	8 164
Общо нетекущи активи	<u>8 164</u>
Пари и парични еквиваленти	297
Други активи	14
Общо текущи активи	<u>311</u>
<b>Общо активи</b>	<b><u>8 475</u></b>
Други пасиви	<u>2</u>
<b>Общо пасиви</b>	<b><u>2</u></b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b><u>8 473</u></b>

**хил. лв.**

Прехвърлено възнаграждение, платено в парични средства	8 714
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	<u>(297)</u>
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b><u>8 417</u></b>
<b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b>	<b><u>8 417</u></b>

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

**хил. лв.**

Общо възнаграждение	8 714
Неконтролиращо участие оценено пропорционално на дела в признатите стойности на активите и пасивите на придобиваното дружество	1 387
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(8 473)</u>
<b>Репутация</b>	<b><u>1 628</u></b>

### 5.3 Придобиване на дружество Манастирски рид Парк ЕООД

През декември 2022 г. Групата придобива 100% от дяловете на дружество Манастирскирид Парк ЕООД. Капиталът му е в размер на 501 000 лв.

Общата цена на придобиване на дружеството е 801 000 лв., която включва следните компоненти:

**хил. лв.**

Покупна цена, платена в парични средства	<u>801</u>
<b>Общо прехвърлено възнаграждение</b>	<b><u>801</u></b>

**Призната  
стойност към  
датата на  
придобиване  
хил. лв.**

Дългосрочни инвестиции	2 858
Общо нетекущи активи	<u>2 858</u>
Пари и парични еквиваленти	5
Общо текущи активи	<u>5</u>
<b>Общо активи</b>	<b><u>2 863</u></b>
Други пасиви	1 866
<b>Общо пасиви</b>	<b><u>1 866</u></b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b><u>997</u></b>

**хил. лв.**

Прехвърлено възнаграждение, платено в парични средства	801
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	<u>(5)</u>
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b><u>796</u></b>
<b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b>	<b><u>796</u></b>

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

**хил. лв.**

Общо възнаграждение	801
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(997)</u>
<b>Репутация/печалба от придобиването</b>	<b><u>(196)</u></b>

## 6. Репутация

Репутацията на Групата е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г., както и от новопридобитите дъщерни предприятия през 2021 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутация не е призната за данъчни цели.

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	40 192	37 767
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинации през периода	-	2 425
Салдо към 31 декември	<u><b>40 192</b></u>	<u><b>40 192</b></u>

МСФО изисква репутацията да се тества за обезценка поне веднъж годишно. Covid-19 може да повлияе на репутацията чрез:

- загуба на ключов персонал, която не е временна;
- тестването за отписване или обезценка на значителна група активи;
- значителен спад в цената на акциите на предприятието, който може да доведе до това балансовата стойност на нетните активи на предприятието да надвишава неговата пазарна капитализация.

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Велграф Асет Мениджмънт АД	37 767	37 767
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	1 628	1 628
Прайм Мол Русе ЕООД.	797	797
Разпределение на репутацията към 31 декември	<b>40 192</b>	<b>40 192</b>

През 2022 г. е направен тест за обезценка на репутацията. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци е много по-висока от балансовата стойност на репутацията, поради което се счита, че няма наличие на обезценка. За целта на теста за обезценка, репутацията е разпределена към обекти генериращи парични постъпления, представляващи дружеството-майка Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло, И Ар Джи Капитал АДСИЦ, Прайм Мол Русе ЕООД. Възстановимата стойност на обектите, генериращи парични потоци е определена чрез ключови предположения, като изчисляване на стойността им в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци като са използвани темпове на растеж, определени от ръководството.

При определянето на стойността в употреба на обектите, генериращи парични потоци, ръководството на Групата няма информация за други възможни промени, които биха довели до корекции на ключови оценки. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използваните дисконтови фактори.

## 7. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията може да бъде анализирана както следва:

	<b>Машини и съоръже ния</b>	<b>Транспортни средства</b>	<b>Компютърно оборудване</b>	<b>Стопански инвентар</b>	<b>Активи с право на ползване</b>	<b>Други</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Отчетна стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 271	39	655	2 073	503	526	10 067
Новопридобити активи	29	-	5	-	132	-	166
Салдо към 31 декември 2022 г.	6 300	39	660	2 073	635	526	10 233
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2022 г.	(6 266)	(33)	(649)	(2 073)	(348)	(525)	(9 894)
Амортизация	(7)	(2)	(3)	-	(96)	(1)	(109)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(6 273)	(35)	(652)	(2 073)	(444)	(526)	(10 003)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>230</b>

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Отчетна стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 266	50	648	2 073	503	526	10 066
Отписани активи	-	(17)	-	-	-	-	(17)
Новопридобити активи	5	6	7	-	-	-	18
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 271	39	655	2 073	503	526	10 067
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2021 г.	(6 266)	(49)	(644)	(2 073)	(241)	(477)	(9 750)
Отписана амортизация	-	17	-	-	-	-	17
Амортизация	-	(1)	(5)	-	(107)	(48)	(161)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(6 266)	(33)	(649)	(2 073)	(348)	(525)	(9 894)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>1</b>	<b>173</b>

Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Групата не е заложила имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения. Групата няма договорно задължение за закупуване на активи.

Към 31 декември 2022 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	477	26	503
Ефект от МСФО 16 Лизинг	132	-	132
Салдо към 31 декември 2022 г.	609	26	635
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	(322)	(26)	(348)
Амортизация	(96)	-	(96)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(418)	(26)	(444)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>191</b>

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2021 г.	477	26	503
Салдо към 31 декември 2021 г.	477	26	503
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2021 г.	(217)	(24)	(241)
Амортизация	(105)	(2)	(107)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(322)	(26)	(348)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>155</b>

## 8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват имоти, които се намират в следните населени места: София, Генерал Тошево, Тервел, Провадия, Шабла, Добрич, Силистра, Балчик, Разлог, Търговище, Бургас, Велико Търново, Нова Загора, Хасково, Ловеч, Разград, Русе, Варна, Шумен, Пловдив, Плевен, и в Скопие. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

Промените в балансовите стойности, отразени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат представени както следва:

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Салдо към 01 януари 2021 г.</b>	<b>31 446</b>	<b>58 810</b>	<b>514</b>	<b>90 770</b>
Подобрения	-	72	-	72
Новопридобити активи чрез покупка	446	871	-	1 317
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	4 788	16 288	5 330	26 406
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>36 680</b>	<b>76 041</b>	<b>5 844</b>	<b>118 565</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2021 г.	-	(15 983)	-	(15 983)
Амортизация	-	(661)	-	(661)
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>-</b>	<b>(16 644)</b>	<b>-</b>	<b>(16 644)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>36 680</b>	<b>59 397</b>	<b>5 844</b>	<b>101 921</b>



	<b>Земи</b>	<b>Сгради</b>	<b>Разходи за придобиване и подобрения</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Салдо към 01 януари 2022 г.</b>	<b>36 680</b>	<b>76 041</b>	<b>5 844</b>	<b>118 565</b>
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	2 561	297	-	2 858
Новопридобити активи чрез покупка	218		1	219
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>39 459</b>	<b>76 338</b>	<b>5 845</b>	<b>121 642</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2022 г.	-	(16 644)	-	(16 644)
Амортизация	-	(633)	-	(633)
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>-</b>	<b>(17 277)</b>	<b>-</b>	<b>(17 277)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>39 459</b>	<b>59 061</b>	<b>5 845</b>	<b>104 365</b>

Дружеството - майка не е идентифицирало съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг и договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване, оповестени по-долу. Приходите от наеми за 2022 г., възлизащи на 7 085 хил. лв. (за 2021 г.: 6 975 хил. лв.), са включени в консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 24.

Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2022 г. в размер на 17 344 хил. лв. са отдадени под наем по договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване със срок средно за десет години.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	<b>Дължими минимални лизингови постъпления</b>			<b>Общо</b>
	<b>До 1 Година</b>	<b>От 1 до 5 години</b>	<b>Над 5 години</b>	
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Към 31 декември 2022 г.	4 524	5 620	953	11 097
Към 31 декември 2021 г.	4 519	5 618	1 123	11 260

Най-значимите договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем на административна сграда и кинозалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Шумен. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2023 г.;
- договор за наем на Административно делова сграда, находяща се в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20. Обектите се отдават на различни наематели със срок, за около година;

- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Балчик. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2023 г.;
- договор за наем на обект, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна 12. Имотът представлява сграда с офиси под наем, както и автошокола, полигон, автомивка. Договорите са с различни наематели, за различни срокове.
- договор за наем на складове в с. Рогош. Договорите са с крайна дата на 31 декември 2021 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът е безсрочен.
- договори за наем на банкови офиси из цялата страна, сключени през 2020 г. със краен срок 2025 г.

През 2020 г. Групата е сключила предварителен договор за покупка на недвижим имот /земя/ в землището на град Куклен, област Пловдив. През декември 2021 г. е подписано допълнително споразумение за удължаване на срока за финализиране на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2023 г.

През януари 2021 г. Групата е сключила предварителен договор за учредяване право на ползване върху недвижими имоти, находящи се в гр. София, летищен комплекс София. След проведени преговори със собственика, през март 2021 г. се сключи Споразумение за прекратяване на предварителен договор за учредяване на право на ползване, и е сключен Предварителен договор за закупуване на същите недвижими имоти – 3 масивни сгради. Сделката трябва да се осъществи до края на 2023 г.

През 2021 г. Групата сключва предварителен договор за закупуване на недвижим имот, находящ се в гр. София, летищен комплекс София. Сделката трябва да се осъществи до края на 2023 г.

През 2021 г. Групата сключва предварителен договор за закупуване на недвижими имоти, находящи се в гр. София, множество масивни сгради. Сделката трябва да се финализира до края на 2023 г.

## 9. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски вземания	-	1 836
Вземания по договори за цесии	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(175)
Балансова стойност	<u>-</u>	<u>1 661</u>

Търговските вземания са свързани със заплащане по договор за цесия, което следва да се погаси до 31.12.2023 г.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	(175)	(775)
Загуба от обезценка	-	(175)

Нетен трансфер на обезценка към краткосрочни финансови активи	175	775
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>-</b>	<b>(175)</b>

#### 10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	31 декември 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекучи активи</b>			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 736	123	1 859
Дългосрочни финансови активи	(110)	43	(67)
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	(157)	(103)	(260)
Търговски и други вземания	(281)	(116)	(397)
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
<b>Текущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(3)	1	(2)
	<b>1 184</b>	<b>(52)</b>	<b>1 132</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(552)		(659)
Отсрочени данъчни пасиви	1 736		1 791
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1 184</b>		<b>1 132</b>

Отсрочените данъци 2022 г., могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	31 декември 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекучи активи</b>			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 859	-	1 859
Дългосрочни финансови активи	(67)	-	(67)
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	(260)	-	(260)
Търговски и други вземания	(397)	-	(397)
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
<b>Текущи пасиви</b>			

Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	<b>1 132</b>	-	<b>1 132</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(659)		(659)
Отсрочени данъчни пасиви	1 791		1 791
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1 132</b>		<b>1 132</b>

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

### 11. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	11.1	27 339	16 410
Коректив за очаквани кредитни загуби		(1 864)	(1 689)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		<b>25 475</b>	<b>14 721</b>
Предоставени заеми	11.2	6 981	6 666
Коректив за очаквани кредитни загуби		(721)	(721)
Балансова стойност предоставени заеми		<b>6 260</b>	<b>5 945</b>
<b>Общо дългови инструменти по амортизирана стойност</b>		<b>31 735</b>	<b>20 666</b>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11.3		
Борсови капиталови инструменти		5 466	13 629
Договорни фондове		3 774	100
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
<b>Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b>		<b>10 270</b>	<b>14 759</b>
<b>Общо краткосрочни финансови активи</b>		<b>42 005</b>	<b>35 425</b>

#### 11.1. Вземания по договори за цесии

Групата е придобила вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2022 г., в размер на 27 339 хил. лв. (2021 г.: 16 410 хил. лв.). Групата е сключила с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2023 г.

Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

### 11.2. Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2022 г. в размер на 6 981 хил. лв. (2021 г.: 6 666 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

В резултат на Covid-19 пандемията Групата констатира по-трудна събираемост на някои вземания. Ръководството е отчело ефекта от удължаване срока на възвръщаемост по тези договори, като е начислило съответните обезценки в зависимост от условията и срока по отделните договори. Няма съществен ефект върху дейността на групата в резултат на забавени плащания от страна на клиенти. Ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми са пояснение 31.2 Кредитен риск.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	(2 410)	(1 879)
Реинтегриране на обезценка	-	803
Загуба от обезценка	-	(840)
Трансфер на обезценка от дългосрочни финансови активи	(175)	(494)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(2 585)</b>	<b>(2 410)</b>

### 11.3. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, е представена, както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Акции	5 466	6 195
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	3 774	7 534
	<b>10 270</b>	<b>14 759</b>

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции и 14 954 431 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд.

### 12. Аванси за придобиване на инвестиции

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	37 828	28 713
	<b>37 828</b>	<b>28 713</b>

През 2021 г. ръководството е предприело агресивна политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност. За целта са сключени предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества, които трябва да се осъществят през 2023 г.

### 13. Търговски и други вземания

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи</b>		
Търговски вземания, брутна сума	630	901
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(54)	(504)
Търговски вземания	<u>576</u>	<u>397</u>
Вземания по договори за цесия, брутна сума	25 249	24 680
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(3 736)	(3 286)
Вземания по договори за цесия	<u>21 513</u>	<u>21 394</u>
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	51	51
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(51)	(51)
Съдебни и присъдени вземания	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Финансови активи</b>	<b>22 089</b>	<b>21 791</b>
Предплатени разходи	20	25
Данъчни вземания	120	45
Други вземания	23	52
Нефинансови активи	<u>163</u>	<u>122</u>
<b>Текущи търговски и други вземания</b>	<b>22 252</b>	<b>21 913</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията по договори за цесия са свързани със заплащане на цена по договори за цесия, което следва да се погасят до 31.12.2023 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	(3 841)	(2 702)
Загуба от обезценка	-	(1 046)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	12
Нетен трансфер на обезценка от дългосрочни финансови активи	-	(105)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(3 841)</b>	<b>(3 841)</b>

Най-значимите търговски вземания към 31 декември се разпределят, както следва:

	<b>2022</b> хил. лв.	<b>2021</b> хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	630	901
	<u>630</u>	<u>901</u>

#### 14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	<b>2022</b> хил. лв.	<b>2021</b> хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	592	530
Пари и парични еквиваленти	<u>592</u>	<u>530</u>

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

#### 15. Собствен капитал

##### 15.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на дружеството-майка е 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 1 (един) 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 Групата.

	<b>2022</b> хил. лв.	<b>2021</b> хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	68 980	68 980
<b>Акционерен капитал към края на периода:</b>	<u>68 980</u>	<u>68 980</u>

Списъкът на основните акционери на Групата е представен, както следва:

	<b>31.12.2022</b> Брой акции	<b>2022</b> %	<b>31.12.2021</b> Брой акции	<b>2021</b> %
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97	20 650 291	29.94
Clearstream Banking Luxembourg Clients A	-	-	4 734 850	6.86
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23	3 609 800	5.23
Други	40 264 311	58.37	35 550 361	51.54
	<u>68 979 758</u>	<u>100.00</u>	<u>68 979 758</u>	<u>100.00</u>

## 15.2. Премийни резерви

Премийните резерви са формирани във връзка с увеличаване на акционерния капитал в предходни периоди. Към края на отчетните периоди те са в размер на 37 334 хил. лв.

## 15.3. Други резерви

Другите резерви на Групата към 31.12.2022 г. са в размер на 10 517 хил. лв. и са формиран съгласно изискванията на Търговския закон. (2021: 10 439 хил. лв.).

## 16. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2022	2021	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	795	788	38 512	38 315
Банкови заеми	52 209	50 929	29 614	14 187
Заеми от нефинансови предприятия	-	280	-	-
Общо балансова стойност	<b>53 004</b>	<b>51 997</b>	<b>68 126</b>	<b>52 502</b>

Covid-19 пандемията не е оказала влияние върху възможността на Групата да обслужва своите задължения по получените заеми.

### 16.1. Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общия размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 4,5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

### 16.2. Договори за банков кредит

1. Групата е сключила договор за банков кредит с реф 05000КР-АА-1498 на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК /0.79%, плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%.

Заемът е обезпечен със залог върху девет броя УПИ, находящи се в гр. София, кв.2, местност Летищен комплекс, както и с договорна ипотека върху три броя недвижими имоти - поземлени имоти, заедно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна.

2. Групата е сключила договор за предоставяне на кредит овърдрафт с реф 05000РО-АА-0031 на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лв. С анекс от 28.10.2020 г. е определен лимит в размер на 21 200 хил. лв. със срок до 23.06.2023 г. Договорът е с плаващ лихвен процент изчислен като сбор РЛПККК / 0.79% плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%

Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху Централна административна сграда заедно с прилежащо дворно място. София, район Слатина, местност Летищен комплекс, договорна ипотека върху недвижим имот , находящ се в гр. Шумен, договорна ипотека върху Масивна двуетажна сграда със сутерен , находящ се в гр. Разлог, договорна ипотека върху три броя поземлени имоти, ведно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна 12, договорна ипотека върху поземлен имот и построената в него триетажна административно делова сграда – банков офис, находящ се в гр. Варна, ул. Съборна 58А



3. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф. № 05000PO-AA-0146/04.11.2021 г. за сума в размер на 28 500 000 лева, с краен срок до 04.11.2023 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РБПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е 0.79% плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %.

Обезпеченията по заема са: ипотека върху централна административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс със застроена площ от 382 кв.м., склад със застроена площ от 635 кв.м., заедно с правото на собственост върху поземления имот, върху който са сградите, ипотека на девет броя УПИ, находящи се в гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс, особен залог на 1 495 000 бр. акции на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции на Актив Пропъртис АДСИЦ и 14 954 431 бр. акции от капитала на Toxotis Investments Public LTD, договорна ипотека на имот, находящ се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31, застроен на площ от 519,95 кв.м., с обща разгърната площ 3 221,89 кв.м.

4. Договор за банков кредит №12500KP-AA-0050/01.11.2021 г. за сума в размер на 500 000 лева, с краен срок на погасяване 20.10.2026 г. Договорът е с променлив лихвен процент БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 07 пункта.

Обезпеченията по заема са: особен залог на 95 000 бр. обикновени поименни, безналични акции с право на глас от капитала на И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Харманли, бул. България № 6, целия застроен на 756 кв.м.

5. Договор за банков кредит №05000KP-AA-2520/28.09.2022 г. за сума в размер на 17 000 000 лева, с краен срок на погасяване 28.09.2034 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка 1,41 пункта.

Обезпеченията по заема са: учредяване в полза на банката ипотеки на недвижими имоти в гр.Балчик, ул.Приморска, банков офис и трезор и гр. Балчик, ул. Черно море 17, жилище, гр. Бургас, ул. Конт Андрованти № 4, самостоятелен обект в сграда, гр. Нова Загора, ул. Цар Освободител № 61, Хлебозавод, гр. Плевен, ул. Васил Левски № 150, самостоятелен обект в сграда, гр. Пловдив, ул. Бетовен №5, сгради, гр. София, ж.к. Люлин, банков клон, гр. Силистра, ул. Раковски № 1, помещения, гр. Тервел, ул. Св.Св. Кирил и Методий 6, сграда, гр. Генерал Тошево, ул. Трети март, страда, гр. Габрово, бул. Столетов № 24, партерно помещение, гр. Търговище, ул. Васил Левски № 5, банков офис, гр. Шабла, ул. Добруджа 2, част от сграда, гр. Хасково, бул. България № 124, сграда.

6. Групата е сключила договор за банков кредит с дата на теглене 08.08.2014 г., със срок на погасяване 01.01.2032 г., при годишна лихва в размер на 4,50 % годишен ЛПР.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестен и в пояснение 16.

## 17. Задължения по лизингови договори

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	112	115
Задължения по лизингови договори – текуща част	89	47
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>201</b>	<b>162</b>

Групата наема офиси, сгради, търговски обекти и транспортни средства. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Групата) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 7).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата, освен ако Групата има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Забранено е на Групата да продава или залага наетите активи като

обезпечение. Съгласно договорите за лизинг Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

През годината Групата не е договорила отстъпки със своите лизингодатели за наетите недвижими имоти, в резултат на въздействие на пандемията Covid-19.

#### Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите за 2022 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>
Краткосрочни лизингови договори	5
Променливи лизингови плащания	72
	<u>77</u>

#### 18. Приходи за бъдещи периоди

	<u>Текущи</u>		<u>Нетекущи</u>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	1 372	1 805	2 302	3 241
	<u>1 372</u>	<u>1 805</u>	<u>2 302</u>	<u>3 241</u>

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по споразумения за учредяване на вещно право на ползване със срок средно за десет години.

#### 19. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Нетекущи		
Търговски задължения	-	5
Финансови пасиви	-	5
	<u>-</u>	<u>5</u>
Текущи		
Търговски задължения	3 004	3 207
Други задължения	60	60

Финансови пасиви	<b>3 064</b>	<b>3 267</b>
Данъчни задължения	710	439
Други задължения	833	779
Нефинансови пасиви	<b>1 543</b>	<b>1 218</b>
Търговски и други задължения	<b>4 607</b>	<b>4 485</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските задължения в размер на 3 004 хил. лв. (2021 г.: 3 207 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Групата.

## 20. Възнаграждения на персонала

### 20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за заплати	(476)	(423)
Разходи за социални осигуровки	(74)	(70)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(550)</b>	<b>(493)</b>

### 20.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Нетещуци:</b>		
Обезщетения по Кодекса на труда	10	10
Нетещуци пенсионни задължения към персонала	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Текущи:</b>		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	4	13
Задължения за социални осигуровки	13	12
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	<b>17</b>	<b>25</b>

## 21. Приходи от услуги, свързани с имоти

Приходите от услуги на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 714	5 170
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	1 371	1 805
	<b>7 085</b>	<b>6 975</b>

Въпреки пандемията от Covid-19 Групата отчита покачване на оперативните приходи от наем. Това се постига без увеличаване на наемната цена, което допринася за запазване на заетостта на отдаваните площи. Групата показва стабилност на пазара и не се забелязва значително текучество на наематели на офис площи. Дейността не е пряко засегната от пандемичната обстановка.

Започнатият военен конфликт в Украйна, внася несигурност в икономическият живот и ръководството не може да предвиди до каква степен ще се отрази пряко на дейността на Групата. Покачването на инфлацията може да доведе до необходимостта от увеличаване на наемната цена, но Групата ще се постараете да запази тези нива, за да не губи клиенти.

## 22. Други приходи

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Държавно обезщетение	259	20
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	-	16
Други	1	27
	<b>260</b>	<b>63</b>

## 23. Разходи за материали

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Консумативи	(8)	(10)
Гориво	(17)	(14)
Други	(8)	(8)
	<b>(33)</b>	<b>(32)</b>

## 24. Разходи за външни услуги

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за наем и консумативи	(171)	(205)
Консултантски услуги	-	(50)
Електрическа енергия	(737)	(399)
Такси	(142)	(100)
Топлофикация	(83)	(87)
Други	(511)	(370)
	<b>(1 644)</b>	<b>(1 211)</b>

## 25. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	1 176	1 267
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	801	395
<b>Финансови приходи</b>	<b>1 977</b>	<b>1 662</b>

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност	(3 824)	(3 312)
Разходи за лихви по лизингови договори	(7)	(7)
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(746)	(779)
Други финансови разходи	(170)	(136)
	<b>(4 747)</b>	<b>(4 234)</b>

## 26. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на акции е представен, както следва:

	2022	2021
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	865 000	1 086 000
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>

## 27. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерно предприятие, дружествата в Групата на Кибул ЕООД и ключов управленски персонал.

**27.1. Сделки със собствениците**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Сделки със собственици:		
начислени лихви по предоставени заеми	109	109
плащания по предоставени заеми	46	104
Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	6 170	-
начислени лихви по предоставени заеми	53	-

**27.2. Сделки с ключов управленски персонал**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	<b>84</b>	<b>84</b>

**28. Разчети със свързани лица в края на годината**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
<b>Собственици:</b>		
Предоставен депозит	1 776	1 765
Предоставен заем и начислени лихви	1 020	976
Депозит	17	17
	<b>2 813</b>	<b>2 758</b>
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(136)	(135)
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>2 677</b>	<b>2 623</b>

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	(135)	(135)
Загуба от обезценка	(1)	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(136)</b>	<b>(135)</b>

Задълженията към свързани лица са както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи задължения</b>		
<b>Собственици</b>		
Лихва	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

## 29. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Групата по получените от нея банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти, подробно описани в пояснение 8.

Балансовите стойности на заложените имоти са оповестени в пояснение 8.

Групата е обвързана с договори за цесии оповестени в пояснение 11.1 и в случай на промяна на действащото законодателство, договорите за цесии се развалят по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването им. Не са възникнали условни пасиви за Групата по отношение на дъщерни предприятия.

През периода няма предявени правни искове към Групата.

## 30. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	11.1, 9	25 475	16 382
Предоставени заеми	11.2	6 260	5 945
Търговски и други вземания	13, 9	22 252	21 791
Вземания от свързани лица	27	2 677	2 623
Пари и парични еквиваленти	14	592	530
		<b>57 256</b>	<b>47 271</b>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11.3		
Борсови капиталови инструменти		5 466	13 629
Дялове		1 030	100
Некотиранни капиталови инструменти		3 774	1 030
		<b>10 270</b>	<b>14 759</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	16	121 130	104 499
Задължения по лизингови договори	17	201	162
Търговски и други задължения	19	4 607	3 272
Задължения към свързани лица	28	1	1
		<b>125 939</b>	<b>107 934</b>

Вижте пояснение 4.17 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 31.

## 31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

#### 31.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

##### 31.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани главно в евро и не излагат Групата на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

##### 31.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. Групата е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 0.79 % (за 2021 г.: 0.79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2021 г.: 6.00 %).

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

#### 31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:



<b>Финансови активи</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	57 256	47 271
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10 270	14 759
<b>Балансова стойност</b>	<b>67 526</b>	<b>62 030</b>

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на консолидирания финансов отчет няма необезценени търговски и други вземания.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. 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, средства на паричния пазар се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг:

### **31.3. Други рискове**

Поради разпространението на коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Глобалното разпространение на този нов коронавирус (Covid-19) и обявената пандемия от Световната здравна организация на 11 март 2020 г. доведоха до съществено намаление на финансовата активност в световен мащаб. Към датата на този консолидиран финансов отчет Групата е анализирала на база на текущо наличните данни, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели за кредитен риск в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до световен хаос, инфлация и сътресения на световните пазари. Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, войната продължава, световните лидери налагат значителни санкции на Русия.

Ръководството на Групата е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от Covid-19 и войната в Украйна, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Групата анализ е основно насочен към преценки и допускания за потенциално влошаване на кредитното качество на контрагентите и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към контрагентите.

Ръководството на Групата счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България.

Ръководството е извършило и продължава да извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като общите временни потенциални ликвидни проблеми

на контрагентите, породени пряко от разпространението на коронавирус (Covid-19) и войната в Украйна не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

#### **31.4. Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и 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. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

#### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

#### **32. Безналични сделки**

През 2022 г. Групата не е осъществявала инвестиционни или финансови сделки, при които да не са използвани пари или парични еквиваленти и които да не са отразени в отчета за паричните потоци.

#### **33. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Групата определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>117 697</b>	<b>116 782</b>
Дълг	131 431	116 024
- Пари и парични еквиваленти	(592)	(530)
<b>Нетен дълг</b>	<b>130 839</b>	<b>115 494</b>
<b>Съотношение на капитал към нетен дълг</b>	<b>1:1.11</b>	<b>1:0.99</b>

Увеличението на коефициента на задлъжнялост през 2022 г. се дължи главно на увеличението на дълга.

#### **34. Събития след края на отчетния период**

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

#### **35. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Междинният консолидираният финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 28.02.2023 г.