

„Пълдин пропъртис инвест“ АД СИЦ  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2021 г.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 декември 2021 г.

„Пълдин пропъртис инвест“ АД СИЦ  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2021 г.

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти		39234	30220
Предплатени аванси за закупуване на инвестиционни имоти		11261	
Нетекущи активи		<b>50524</b>	<b>30220</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от контрагенти		262	113
Други вземания			1
Предплатени разходи		19	
Пари и парични еквиваленти	19	355	11313
Текущи активи		<b>636</b>	<b>11427</b>
<b>Общо активи</b>		<b>51160</b>	<b>41647</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Аракс инвест ООД  
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

Дата: 28.01.2022

Забележка: Съгласно чл.25, ал. 5 от Закона за счетоводството при съставяне на финансови отчети подписите по ал. 2 и 4 може да бъдат електронни подписи по смисъла на чл. 13 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 46 представляват неразделна част от него.

„Пълдин пропъртис инвест“ АД СИЦ  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2021 г.

## Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал		19300	19300
Премии от емисии		19890	19890
Неразпределена печалба / Натрупана загуба		2410	1992
Текуща печалба		502	418
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>42102</b>	<b>41600</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми		9030	
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>9030</b>	
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми			
Търговски и други задължения		13	14
Задължения към свързани лица			8
Задължения към персонала и осигурителни институции		15	12
Данъчни задължения			
<b>Текущи пасиви</b>		<b>28</b>	<b>34</b>
Предплатени приходи			13
<b>Общо пасиви</b>		<b>9058</b>	<b>47</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>51160</b>	<b>41647</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Аракс инвест ООД  
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

Дата: 28.01.2022г.

Забележка: Съгласно чл.25, ал. 5 от Закона за счетоводството при съставяне на финансови отчети подписите по ал. 2 и 4 може да бъдат електронни подписи по смисъла на чл. 13 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 46 представляват неразделна част от него.

„Пълдин пропъртис инвест“ АД СИЦ  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2021 г.

**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход  
за четвърто тримесечие, приключващо на 31 декември 2021 г.**

Пояснение	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
<b>Приходи от продажби</b>	<b>690</b>	<b>553</b>
Разходи за външни услуги	(80)	(46)
Обезценка на инвестиционни имоти		(53)
Разходи за персонала	(34)	(34)
Други разходи		(2)
<b>Оперативна печалба/(загуба)</b>	<b>114</b>	<b>(418)</b>
Финансови приходи/разходи	(74)	
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>502</b>	<b>418</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>502</b>	<b>418</b>
<b>Данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>502</b>	<b>418</b>
	<b>502</b>	<b>418</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Аракс инвест ООД  
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

**Дата: 28.01.2022г.**

Забележка: Съгласно чл.25, ал. 5 от Закона за счетоводството при съставяне на финансови отчети подписите по ал. 2 и 4 може да бъдат електронни подписи по смисъла на чл. 13 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги

Отчет за промените в собствения капитал за тримесечието, приключващо на 31 декември 2021 г.

Всички суми са представени в ‘000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Резерви	Неразпределена печалба/ (Нагрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	19300	19890	0	2410	41600
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0	0
Печалба за периода				502	502
Общо всеобхватен доход за годината	19300	19890	0	2912	42102
Салдо към 31 декември 2021 г.	19300	19890	0	2912	42102
Салдо към 1 януари 2020 г.	1300	1890	0	1992	5182
Емитиране на нови акции	18000	18000	0	0	36000
Друг всеобхватен доход			0		
Печалба за периода				418	418
Общо всеобхватен доход за годината	19300	19890	0	2410	41600
Салдо към 31 декември 2020 г.	19300	19890	0	2410	41600

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Аракс инвест ООД  
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

Дата: 28.01.2022 г.

Забележка: Съгласно чл.25, ал. 5 от Закона за счетоводството при съставяне на финансови отчети подписите по ал. 2 и 4 може да бъдат електронни подписи по смисъла на чл. 13 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги

## Отчет за паричните потоци

За четвърто тримесечие, приключващо на 31 декември 2021 г.

Пояснение	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Плащания към доставчици	(87)	(85)
Постъпление от клиенти	515	7
Плащания към персонал и осигурителни институции	(27)	(16)
Възстановени данъци	608	
Други плащания	(17)	
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>992</b>	<b>(94)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Плащания свързани с дълготрайни активи	(20882)	(25024)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(20882)</b>	<b>(25024)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Парични потоци от записани акции		35992
Постъпления от заеми	9155	
Плащания за заеми	(125)	
Плащания за лихви и такси	(100)	
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>8930</b>	<b>35992</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(10960)</b>	<b>10874</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	11313	67
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>353</b>	<b>10941</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Аракс инвест ООД  
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

Дата: 28.01.2022г.

Забележка: Съгласно чл.25, ал. 5 от Закона за счетоводството при съставяне на финансови отчети подписите по ал. 2 и 4 може да бъдат електронни подписи по смисъла на чл. 13 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги

## Пояснения към финансовия отчет

## **1. Предмет на дейност**

Основната дейност на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ се състои в инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 175165209 през м. Октомври 2006 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София 1113, ул. „Ф. Ж. Кюри“ № 20, етаж 10.

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса – София“ АД. Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Светослад Аспарухов Янев – Председател на Съвета на директорите;
- Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор;
- Методи Викторов Митев – независим член на Съвета на директорите.

Средносписъчният състав на персонала към 31 декември 2021 г. е 4 човека, а списъчният състав е 6 човека.

Обслужващо дружество, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, за извършване на счетоводни дейности е „Аракс инвест“ ООД.

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, 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.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

## **3. Изявление за съответствия**

### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2021 г.**

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за нейната дейност. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на

отделни отчетни обекти и операции. Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (Рамката) и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.
- МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г.- приети от ЕК). Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Изменението цели:

а) да изясни, че за да бъде определен като бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва като минимум вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно водят до създаването на продукт;

б) да се стеснят дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточат до стоките и услугите, предоставяни на клиента и като се снесе фокусът върху способността за намаляване на разходите;

в) да добави насоки и илюстративни примери, които да помогнат на предприятията в преценката дали е придобит оперативен процес;

г) да премахне изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и д) да се добави опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, или не.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г.- приети от ЕК). Тези промени касат прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани:



а) ”прикриване” – настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключение на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация;

б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители” – настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе”, което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе” върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и

в) ”основни потребители” (съществуващи или потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори) – настоящото определение се отнася до „потребители”, което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести. Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация: а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен; б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети; в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно; г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена. Също така промените поясняват, че адресирането към неясна информация има същия ефект както при пропусната или липсваща информация, както и че предприятието оценява съществеността в контекста на финансовия отчет в неговата цялост.

• Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – приети от ЕК). Тези промени са свързани с произтичащата несигурност от реформата на референтните лихвени проценти, предприета от Съвета за финансова стабилност към Г20. Тази реформа е насочена към замяна на съществуващите и използвани като базови, в сделките с финансови инструменти, междубанкови лихвени проценти (Например: Libor, Euribor, Tibor), с алтернативни базови лихвени проценти, основаващи се на между банкови пазари, както и за разработване на алтернативни базови лихвени проценти, които са почти безрискови. Целта е да се преодолеят последиците от реформата на базовите лихвени проценти върху финансовото отчитане през периода преди замяната на съществуващ базов лихвен процент с алтернативен базов лихвен процент. Измененията предвиждат временни и ограничени изключения от изискванията за отчитане на хеджирането по МСС 39 и МСФО 9, които осигуряват условия дружествата да продължат да са в съответствие с изискванията на двата стандарта, при игнориране ефекта на реформата.

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

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

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

- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2021 г., приети от ЕК). С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор. Тази мярка се допуска за прилагане и когато са изпълнени едновременно следните условия:

- а) с промяната в лизинговите плащания се променя възнаграждението за лизинга, като промененото възнаграждение по същество не надхвърля възнаграждението за лизинга, непосредствено предхождащо промяната;

- б) всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 септември 2020 г.;

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

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

- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени актуализират МСФО 3, като заменят препратка към стара версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия от 2018 г. Те добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси, както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на придобиването. Промените се прилагат перспективно.

- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“, които са част от

преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.

- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., не приети от ЕК). Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не се изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага

- Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг вързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., не приети от ЕК). Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения:

- а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчетат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и

- б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджирания обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на

прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството. Допълнително, за посочените подолу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във консолидираните финансови отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща правила за признаване и оценяване, за представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни и отчетни аспекти.

- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорият признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорият признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.

- Годишни подобрения в МСФО 2018-2021 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти:

- а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието майка. То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка, по които предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превакутиране за всички дейности в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания

финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите на консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено ;

б) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в “10 процентния тест” за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемотател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемотателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага;

в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрене на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво объркване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила;

г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция.

- Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Целта на изменението е да се хармонизира датата на влизане в сила на МСФО 9 с новия МСФО 17 с цел преодоляване на временните счетоводни последици от различните дати на влизане в сила на двата стандарта. С изменението се въвежда и временно освобождаване от специфични изисквания на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия по отношение на прилагане на единна политика за предприятия, използващи метода на собствения капитал по МСС 28. Такива предприятия за годишни периоди, започващи преди 1 януари 2023 г. имат право, но не и задължение да запазят съответната счетоводна политика, прилагана от асоциираното или от съвместното предприятие, когато използват метода на собствения капитал. Предварителният консолидиран годишен финансов отчет е изготвен на база историческа

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

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

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

При изготвянето на настоящият финансов отчет и съответните данни за предходни периоди не са били приложени правилата и принципите за финансово отчитане при свръхинфлационни икономики.

Представените счетоводни политики са прилагани последователно във всички счетоводни периоди, представени във финансовия отчет.

Позициите, които се представени във финансовия отчет, се признати и оценени в съответствие със следните счетоводни принципи:

1. действащо предприятие – приема се, че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; приема се, че предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
2. последователност на представянето и сравнителна информация – представянето и класификацията на статиите във финансовите отчети, счетоводните политики и методите на оценяване се запазват и прилагат последователно и през следващите отчетни периоди с цел постигане на сравнимост на счетоводните данни и показатели на финансовите отчети;
3. предпазливост – оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат;
4. начисляване – предприятието изготвя финансовите си отчети, с изключение на отчетите, свързани с паричните потоци, на базата на принципа на начисляването – ефектите от сделки и други събития се признават в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти, и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;
5. независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс – всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си, независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период;
6. същественост – предприятието представя поотделно всяка съществена група статии с подобен характер; обединяване на суми по статии с подобен характер се допуска, когато сумите са несъществени или обединяването е направено с цел постигане на по-голяма яснота; сумата по статия е съществена, ако пропуските и неточното представяне на



позицията биха могли да повлияят върху икономическите решения на ползвателите, взети въз основа на финансовите отчети, или биха довели до нарушаване на изискването за вярно и честно представяне на имущественото и финансовото състояние, финансовите резултати от дейността, промените в паричните потоци и в собствения капитал;

7. компенсиране – предприятието не извършва прихващания между активи и пасиви или приходи и разходи и отчита поотделно както активи и пасиви, така и приходи и разходи;

8. предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно в съответствие с тяхното съдържание, същност и икономическа реалност, а не формално според правната им форма;

9. оценяване на позициите, които са признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване, която може да е покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква в приложимите счетоводни стандарти.

#### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (Регламент (ЕС) № 475/2012 на Комисията от 5 юни 2012 г.).

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

#### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото 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. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

#### **4.4. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия**

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

#### **4.5. Инвестиции в съвместна дейност**

Съвместната дейност представлява договорно споразумение, в което страните, които притежават съвместен контрол върху предприятието имат право върху активите и задължения по отношение на пасивите на предприятието.

Дружеството отчита своето дялово участие в съвместна дейност по метода на себестойността и във връзка с него признава:

- своите активи, включително своя дял във всички активи, които се държат съвместно;
- своите пасиви, включително своя дял във всички пасиви, които се дължат съвместно;
- своите приходи от продажбата на дела си в получената от съвместно контролирана дейност продукция;
- своя дял от приходите от продажбата на продукция на съвместно контролираната дейност;
- своите разходи, включително дела си от всички съвместно направени разходи.

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

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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 оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството.

Дружеството представя само един оперативен сегмент „Отдаване под наем на земеделска земя“. Данните при отчитането му съвпадат с данните по цялостната дейност на Дружеството.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване.

Освен това, активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични не повторяеми събития, напр. разходи за реструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповтаряемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди.



#### **4.8. Приходи**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в пояснение 26.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

Приходите и разходите се отчитат при спазване на счетоводния принцип за съпоставимост в момента на тяхното възникване.

##### **Приходи от продажба на продукция и стоки**

Приходите от продажбата на стоки и продукция, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. След 01 януари 2018 се счита, че при продажбата контролът върху стоката се прехвърля в определен момент във времето, което води до прехвърлянето на контрола към купувача. Преди 31 декември 2017 приход от продажба на стоки и продукция се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако има променливо възнаграждение - и стойността може да бъде надеждно измерена, тогава то се включва с размера на приходите, когато се признават. Моментът на прехвърлянето на контрола варира според конкретните условия на договора за продажба.

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

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Предплатени приходи”.

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

След 01 януари 2021 се счита, че контролът върху получената услуга се прехвърля при тяхното предоставяне в течение на времето чрез измерване на степента на завършеност на услугата. Преди 31 декември 2019 приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

#### **4.8.2. Приходи от наеми**

След 01 януари 2021 контролът върху получената услуга се счита, че се прехвърля при тяхното предоставяне в течение на времето чрез измерване на степента на завършеност на услугата. Преди 31 декември 2019 приходите от наеми се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

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

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.8.4. Приходи от финансиране**

Първоначално финансиранятия се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране) когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезпечи Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

#### **4.9. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

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

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. 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 следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството,

които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

#### 4.11. Нематериални активи

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години
- Други 6 години и шест месеца

Разходи за научно-изследователска дейност (или в научно-изследователска фаза по вътрешен проект) се признават като разходи в момента на възникването им.

Разходите, които могат да бъдат отнесени директно към фазата на разработване на нематериален актив се капитализират, ако отговарят на следните критерии:

- Завършването на нематериалния актив е технически изпълнимо, така че той да бъде на разположение за ползване или продажба;
- Дружеството възнамерява да завърши нематериалния актив и да го използва или продаде;
- Дружеството има възможност да използва или да продаде нематериалния актив;
- Нематериалният актив ще генерира вероятни бъдещи икономически ползи. Освен това съществува пазар за продукцията на нематериалния актив или за самия нематериален актив, или ако той бъде използван в дейността на Дружеството, ще генерира икономически ползи;
- Налични са адекватни технически, финансови и други ресурси за приключване на развойната дейност и за ползването или продажбата на нематериалния актив;
- Разходите, отнасящи се до нематериалния актив по време на неговото разработване, могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по разработването на нематериални активи, които не отговарят на тези критерии за капитализиране, се признават в момента на възникването им.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

#### 4.12. Имоти, машини и съоръжения

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 „Недвижими имоти“ се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал, ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

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

• Сгради	25,00 години
• Машини	3,30 години
• Автомобили	4,00 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Компютри	2,00 години
• Други	6,67 години

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 Дружеството е в размер на 700,00 лв.

#### **4.13. Отчитане на лизинговите договори**

МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 01.01.2020г. заменя МСС 17 „Лизинги

МСФО 16 Лизинг се отнася както за договорите за лизинг на основание чл.342 от ТЗ, така и за договорите за наем по чл.228 от ЗЗД

Основната промяна, която въвежда МСФО 16 в сравнение с МСС 17, е, че се изисква всички лизингови договори при лизингополучателите да бъдат признати като актив с право на ползване и лизингов пасив (подход на актива с право на ползване), без значение дали са оперативен или финансов лизинг според критериите на МСС 17.

##### *Лизингополучател*

МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и ‘право за ползване на актив’ за почти всички лизингови договори, с изключение на краткосрочни лизингови договори, както и такива, чийто основен актив е с ниска стойност (както е описано в параграфи Б3—Б8).

Дружеството избира да не прилага изискванията в параграфи 22—49 по отношение на:

- краткосрочни лизингови договори;
- лизингови договори, основният актив, по които е с ниска стойност (до 10000 лева, когато са нови).

В този случай Дружеството признава свързаните с тях лизингови плащания като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор

През 2021 г. Дружеството няма наети активи.

##### *Лизингодател*

Отчитането на лизинга при лизингодателите, с някои изключения, не се променя, запазва се разграничаването му на оперативен и финансов лизинг, като се прилагат съответно двата подхода, както е в МСС 17.

##### *Наемни договори със съпътстващи услуги*

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингодателят разпределя възнаграждението по договора, прилагайки параграфи 73—90 от МСФО 15.

##### *Определяне на срока на договора*

Предприятието определя срока на лизинговия договор като неотменим период на лизинга, заедно със:

- а) периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и
- б) периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

При оценката на това дали е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опцията да удължи или няма да упражни опцията да прекрати срока на лизинга, предприятието взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават

икономически стимул за лизингополучателя да упражни опцията да удължи или да не упражни опцията да прекрати срока на лизинга, както е описано в параграфи Б37—Б40.

Дружеството отдава под наем собствен инвестиционен имот.

Лизинговият договор на Дружеството е за отдаване под наем на инвестиционен имот на несвързано юридическо лице. Договорът е краткосрочен, до 12 месеца и не включва клауза или опция за прехвърляне на собствеността в края на лизинговия договор, поради което Дружеството го квалифицира като оперативен.

През 2021 г., 676 хил. лева са били признати като приходи от наеми в печалби и загуби (2020: 553 хил. лева).

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

При изчисляване размера на обезценката Дружеството 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.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, 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 Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, 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 Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството 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.

#### **4.15. Инвестиционни имоти**

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



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

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството 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.

През 2021 г. дружеството има закупени инвестиционни имоти. През м. Февруари 2021 г. са сключени предварителни договори за покупка на недвижими имоти в района на гр. Варна, гр. Плевен и гр. Ямбол, като е заплатен аванс в размер на 6000 хил.лв. През м. Юни 2021 г. са подписани нотариалните актове за придобиване на недвижимите имоти в гр. Варна – поземлен имот с площ 84,251 дка с цена на придобиване 5878 хил.лв; в гр. Плевен – земя с площ 9,770 дка с цена на придобиване 1664 хил.лв и сграда с площ 60 кв.м с цена на придобиване 108 хил.лв; в гр. Ямбол – земя с площ 8,451 дка с цена на придобиване 1364 хил.лв., с което са финализирани предварителните договори, съгласно първото изречение на този параграф. Подписани са и три предварителни договори за придобиване на имоти, находящ се в гр. Плевен, с.Панчарево, София, като платените аванси са на стойност 11 258 хил.лв.

Дружеството 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 отчета за всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватен доход, съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“.

#### **4.16. Финансови активи**

##### *Първоначално признаване и оценяване*

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци.

Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорените парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорените парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана цена на придобиване или по справедлива стойност в ДВД, финансовият актив трябва да поражда парични потоци, които представляват “само плащания по главницата и лихвата” (СПГА) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГА тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

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

В случаите, когато дружеството не генерира текущи входящи парични потоци и е собственик на активи, продажбата на които са единствен източник за погасяване на заем, то експозицията се третира като част от инвестицията и се подлага на тест за обезценка по МСС 36.

Следната таблица представя класификацията на всеки тип от финансовите активи на Дружеството по МСС 39 и последващата им класификация и оценяване по МСФО 9 на 1 януари 2018 г.

	Тип на финансовия актив	Категория по МСС 39	Категория по МСФО 9
1	Търговските вземания и Другите нетекущи вземания	Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
2	Вземанията по заеми от свързани предприятия	Кредити и вземания	Дългови инструменти по справедлива стойност в печалбата или загубата

#### *Последващо оценяване*

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

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)



- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с “рециклиране” на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)

Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без “рециклиране” на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)

През текущия период Дружеството отчита финансови активи в две от тези категории – финансови активи по амортизирана стойност и финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

#### ***Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)***

Тази категория е най-съществена за Дружеството. Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания, други нетекущи вземания (т.е. вземания от свързани предприятия, вземания по търговски кредити и други) се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизирана стойност.

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него

и

- Условието на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представлява само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност (заеми и други предоставени финансови ресурси) впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други доходи. Лихвеният доход от предоставени заеми се признава през периода на амортизацията и се представя в отчета за печалбата или загубата в статия “приходи”. Разходите за обезценка и реинтегриране обезценки, свързани с финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност, включително търговски вземания по МСФО 15 се признават в отчета за печалбата или загубата в “други финансови доходи / (загуби) от дейността”.

Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

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

Финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови активи, държани за търговия и финансови активи, определени при първоначалното им признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или финансови активи, които задължително се изисква да бъдат оценявани по справедлива стойност. Финансовите активи се класифицират като държани за търговия, ако към тях се прилага бизнес модела продажба или повторно придобиване в кратък срок. Финансови активи с парични потоци, които не представляват единствено плащания по главницата и лихвата, се класифицират и оценяват по справедлива

стойност в печалбата или загубата, независимо от бизнес модела. Независимо от критериите за дълговите инструменти, които следва да бъдат класифицирани по амортизирана цена на придобиване или по справедлива стойност в ДВД, както е описано по-горе, дълговите инструменти могат да бъдат определени като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване, ако така се елиминира или се намалява съществено счетоводното несъответствие.

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата се отнасят в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, като нетните промени в справедливата стойност се признават в отчета за печалбата или загубата. Тази категория включва безлихвени заеми към свързани лица и некотиран и котиран за търговия на фондови борси капиталови инструменти, които Дружеството не е избрало неотменимо да класифицира като такива по справедлива стойност в ДВД.

Дивидентите по такива капиталови инструменти също се признават като други приходи в отчета за печалбата или загубата, когато бъде установено правото за получаване на плащане.

### **Отписване**

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва отчета а финансовото състояние на Дружеството), главо когато:

- Прават за получаване на паричните потоци от актива са изтекли

или

- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или

- (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива;

или

- (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

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

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

### **Обезценка на финансови активи**

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими

съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

ОКЗ се признават два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, ОКЗ се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквания през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента).

По отношения на търговските вземания Дружеството прилага опростен подход за изчисление на ОКЗ. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, но вместо това признава въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създадо матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригиране с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

Към всяка отчетна дата то определя дали дълговият инструмент се преценява като такъв с нисък кредитен риск, като използва разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия. При тази оценка Дружеството преразглежда вътрешния кредитен рейтинг на дълговия инструмент. В допълнение Дружеството преценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск, когато плащанията по договора са в просрочие над 90 дни.

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 120 дни. В определени случаи, обаче то може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране паричните потоци по договора.

За 2021 г. и през цялата 2020 година Дружеството няма несъбрани вземания, които да са предизвикали кредитна загуба. Тъй като новия модел за обезценка изисква отчитане на провизия за обезценка и преди вземанията да станат просрочени, дружеството приема да използва матрица на провизиите при която се определят фиксирани проценти на провизиране в зависимост от броя на дните на просрочие, както следва:

Категория	Очакван % загуба
Непросрочени	0.10%
Просрочени до 30 дни	0.50%
Просрочени 30-90 дни	1.00%
Просрочени над 90 дни	7.00%

#### **Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договора със съответния контрагент, относно тези инструменти.

### ***Първоначално признаване и оценяване***

Дружеството признава в отчета за финансовото си състояние финансов пасив само, когато стане страна по договорни клаузи на финансовия инструмент. Първоначалното признаване става на датата на уреждане и се извършва по справедлива стойност плюс, в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата разходи, директно относими към придобиването или издаването на финансовия пасив. Таксите за управление на получените заеми се разсрочват за периода на ползване на заемите, чрез изпозване на метода на ефективния лихвен процент и се включват в амортизираната стойност на заемите.

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност. Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързани разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, заеми и привлечени средства, включително и банкови овъдрафти.

Дружеството е сключило банков кредит с банката си депозитар – дългосрочен за 9030 хил.лв и краткосрочен за 125 хил.лв. Дългосрочният кредит е със срок от 10 години и 2 годишен гратисен период. Като обезпечение са предоставени новопридобитите имоти в гр. Ямбол, Плевен и Варна, както поземлен имот в с. Свети Никола. Обща стойност на обезпечението е 13986 хил.лв. Краткосрочният кредит е със срок от 9 месеца. Като обезпечение са предоставени новопридобитите имоти в гр. Ямбол, Плевен и Варна, както поземлен имот в с. Свети Никола.

### ***Последващо оценяване***

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по-долу:

#### ***Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата***

Финансовите пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за търговия, и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел повторна покупка в близко бъдеще. Печалбите или загубите по пасиви, държани за търговия, се признават в отчета за печалбата или загубата.

Финансови пасиви, определени при първоначално признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, се определят като такива към датата на първоначално признаване, само ако са изпълнени критериите на МСФО 9. Дружеството не е определило никакви финансови пасиви като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

#### ***Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност (заеми и привлечени средства)***

Тази категория е от най-съществено значение за Дружеството. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Печалбите и

загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база ЕЛП.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат по внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ЕЛП. Амортизацията чрез ЕЛП се включва като финансов разход в отчета за печалбата или загубата.

Тази категория се отнася главно за лихвоносни заеми и привлечени средства.

#### **Отписване**

Дружеството отписва финансов пасив само когато уреди (изпълни) задължението, изтече срокът на задължението или кредиторът се откаже от правата си.

Когато съществуващ финансов пасив е заменен от друг от същия заемодател при съществено различни условия или условията на съществуващо задължение са съществено променени, такава размяна или промяна се третира като отписване на първоначалното задължение и признаване на нов пасив. Разликата в съответните балансови стойности се признава в отчета за печалбата или загубата.

Разликата между балансовата стойност на финансовия пасив, уреден или прехвърлен на друга страна, и заплатеното за уреждането, включително пари и прехвърляне на непарични активи, се признава в печалби и загуби за периода.

#### **Компенсирание на финансови инструменти**

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират, а нетната сума се отчита в отчета за финансовото състояние, ако има действащо законно право да се компенсират признатите суми и Дружеството има намерение да се уреди на нетна основа, да се реализират активите и уреждат пасивите едновременно.

#### **4.16.1. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

#### **4.17. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването

или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

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

#### **4.18. Данъци върху дохода**

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

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

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните 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, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството е задължено по силата на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл.247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:



1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - 3.1. продажната цена на недвижимия имот и
  - 3.2. сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в ЦД. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нето от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:

обикновени акции и привилегировани акции. Обикновените акции дават право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съобразно с номиналната и стойност. Привилегированите акции дават право на гарантиран дивидент и/или привилегия за обратно изкупуване и не могат да бъдат повече от  $\frac{1}{2}$  от общия брой акции на дружеството.

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

Към 31 декември 2021 г. Родна Земя Холдинг АД притежава 17 916 746 броя акции.

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде 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 наднищи, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало 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 Дружеството очаква да изплати.

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

направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. 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 тези, които биха били засегнати. 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, 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 времеви разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

#### **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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. 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 тези, които биха били засегнати. 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, 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 времеви разлики в стойността на парите е значителен.



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

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

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

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 счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.24.

##### **4.23.1. Приходи от договори за строителство**

Етапът на завършеност на всеки договор за строителство се оценява от ръководството като се взема предвид цялата налична информация към края на отчетния период. В този процес ръководството упражнява значима преценка по отношение на ключови събития, фактически извършена работа и приблизителна оценка на разходите за завършване на проекта.

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

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

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

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

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

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

обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

#### **4.24.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

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

Към 31 декември 2021 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 4.12. 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. Обезценка на кредити и вземания**

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносьбираеми и несъбираеми вземания от клиенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

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

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. 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 (вж. пояснение 38).

#### **4.24.5. Провизии**

Дружеството няма начислени провизии.

### **5. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя към настоящия момент като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.7. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Приходите на Дружеството от външни клиенти, както и нетекущите активи са разпределени по следните географски области:

	31.12.2021 ‘000 лв.		31.12.2020 ‘000 лв.	
	Приходи	Нетекущи активи	Приходи	Нетекущи активи
Обл. Добрич	67	5244	50	5244
Обл. Стара Загора	598	23880		23880
Обл. Хасково	11	1096		1096
Гр. Плевен	0	1772		
Гр. Варна	0	5878		
Гр. Ямбол	0	1364		
<b>Общо</b>	<b>676</b>	<b>39234</b>	<b>50</b>	<b>30220</b>

## 6. Нематериални активи

Дружеството има договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2021 г. на стойност 11 258 хил. лв

Дружеството е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения, а именно със законова ипотека новопридобитите си недвижими имоти в гр. Плевен, гр. Ямбол и гр. Варна и с договорна ипотека имотът си в с. Св. Никола. Обезпеченията са учредени в ползна на банката депозитар.

## 7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват недвижими имоти. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2021 г.	30220	0	30220
Постъпили през периода	8906	108	9014
Салдо към 31 декември 2021 г.	39126	108	39234
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2021 г.	0	0	0
Салдо към 31 декември 2021 г.	0	0	0
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>39126</b>	<b>108</b>	<b>39234</b>
	<b>Земи ‘000 лв.</b>	<b>Сгради ‘000 лв.</b>	<b>Общо ‘000 лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2020 г.	5244	0	5244
Постъпили през периода	25029	0	25029
Салдо към 31 декември 2020 г.	30273	0	30273
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2020 г.	0	0	0
Последваща оценка	(53)	0	(53)
Салдо към 31 декември 2020 г.	30220	0	30220
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>30220</b>	<b>0</b>	<b>30220</b>

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване на обезценка, ако има такава) са включени в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Дружеството има договорно задължение за закупуване на активи, във връзка с което е платена авансово сума в размер на 11 258 хил. лв., дължима за закупуване на недвижими имоти, находящ се в гр. Плевен и с. Панчарево.

Дружеството е заложило имоти като обезпечение по свои задължения, възникнали на основание описаните договори за заем, сключени с банката си депозитар, а именно новопридобитите имоти в гр. Ямбол, Плевен и Варна, както поземлен имот в с. Свети Никола. Обща стойност на обезпечението е 13 986 хил.лв.

## **8. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дружеството няма инвестиции в дъщерни предприятия.

## **9. Инвестиции в асоциирани предприятия**

Дружеството не притежава права на глас и собствения капитал в други дружества.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия (вж. пояснение 36).

## **10. Лизинг**

### **10.4. Финансов лизинг като лизингополучател**

Дружеството не е придобило активи по договори за финансов лизинг.

### **10.5. Оперативен лизинг като лизингополучател**

Дружеството не е придобило активи по договори за оперативен лизинг.

### **10.6. Оперативен лизинг като лизингодател**

Дружеството отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг. Подробна информация за тях е представена в пояснение 11.

## **11. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Дружеството включват следната земеделска земя, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала:

- Находяща се в общ. Каварна;
- Находяща се в обл. Хасково;
- Находяща се в обл. Стара Загора;
- Находяща се в гр. Плевен;
- Находяща се в гр. Варна;
- Находяща се в гр. Ямбол.

## **Модел на справедливата стойност**

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 38.1.

Инвестиционните имоти на стойност 13986 хил.лв. са заложили като обезпечение по заеми.

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Не са признавани условни наеми.

За четвъртото тримесечие на 2021 г. и цялата 2020 г. не са отразени преки оперативни разходи.

## 12. Дългосрочни финансови активи

Дружеството не разполага с дългосрочни финансови активи.

## 13. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Тъй като на основание чл. 175 от ЗКПО, Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, не се начисляват отсрочени данъчни активи и пасиви.

## 14. Материални запаси

Дружеството не притежава материални запаси. Към 31 декември 2021 г. не са предоставяни материални запаси като обезпечение на задължения.

## 15. Договори за строителство

Дружеството няма приходи по договори за строителство.

## 16. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“.

## 17. Деривативи

Дружеството не отчита Деривативи.

## 18. Търговски и други вземания

Търговските вземания на дружеството са в размер на 262 хил. лв, представляващи неплатени суми по наеми на имоти.

## 19. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	353	11313
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>353</b>	<b>11313</b>

## 20. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

Дружеството няма активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба.

## 21. Собствен капитал

### 21.4. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 19 299 999 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2021	31.12.2020
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	19 299 999	1 300 000
Брой издадени и напълно платени акции		17 999 999
<b>Общ брой акции, оторизирани на 30 септември</b>	<b>19 299 999</b>	<b>19 299 999</b>

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

	31 декември 2020	31 декември 2020	31 декември 2021	31 декември 2021
	Брой акции	%	Брой акции	%
Родна земя холдинг АД	19 167 746	99,98%	17 916 746	92,83%

### Други резерви

Дружеството не е формирало други резерви.

## 22. Провизии

Дружеството не е начислило провизии.

## 23. Възнаграждения на персонала

### 23.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(34)	(34)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(34)</b>	<b>(34)</b>

## 24. Заеми

Дружеството не е сключвало договори за заеми, по които да е заемодател.

## 25. Търговски и други задължения

31.12.2021	31.12.2020
------------	------------

	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	4	7
Задължения по банкови заеми	0	0
Задължения към свързани предприятия	0	8
Получени аванси	9	6
Задължения към персонала и осигурителни задължения	15	13
Данъчни задължения	-	
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>28</b>	<b>34</b>

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

## 26. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Приходи от предоставяне на услуги	676	553
Други приходи	14	
	<b>690</b>	<b>553</b>

## 27. Печалба от продажба на нетекущи активи

Дружеството няма отчетени приходи от продажба на нетекущи активи

## 28. Разходи за материали

Дружеството няма отчетени разходи за материали.

## 29. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за юридически услуги и нотариални такси	(22)	(8)
Финансово счетоводни и одиторски услуги	(12)	(10)
Такси към държавни и регулаторни институции	(32)	(22)
Услуги от оценител	(14)	
	<b>(80)</b>	<b>(46)</b>

През периода не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с независим финансов одит от избрания законен независим одитор. Възнаграждението за одит е в размер на 7457,00лв. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.



### **30. Финансови приходи и разходи**

Финансовите разходи за представения отчетен период са свързани основно със сключването на договор за банков кредит.

### **31. Други финансови позиции**

Дружеството не отчита други финансови позиции.

### **32. Разходи за данъци върху дохода**

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

### **33. Сделки със свързани лица**

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Дружеството оповестява следните свързани лица :

Предприятие майка: Родна Земя Холдинг АД  
Дъщерни предприятия: Хит Хипермаркет ЕООД  
Хедус АД  
Би Енд О Хедус ЕООД  
Баумакс България ООД  
Партнър Истейтс ЕООД  
Агробизнес Истейтс ЕАД  
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ  
Ритейл парк Мисионис ЕООД

Предприятието майка Родна Земя Холдинг АД е асоциирано предприятие за Невена ЕООД, притежаващо 39,87% от капитала му.

Предприятието майка Родна Земя Холдинг АД съставя консолидиран годишен финансов отчет, който е на разположение в Търговски регистър на Р България.

Ключов управленски персонал:

Бисер Лозев – изпълнителен директо и член на Съвета на директорите  
Светослав Янев – председател на Съвета на директорите  
Методи Митев – член на Съвета на директорите

Изпълнителният директор е прадставляващо лице на:

Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ  
Агробизнес Истейтс АД  
Родна Земя Холдинг АД  
Ритейл парк Мисионис ЕООД

Крайно контролиращо лице е Родна Земя Холдинг АД

Директор за връзка с инвеститорите е Елена Георгиева Петрова, тел. 0884 46 60 43, e-mail address: [edelweise@gmail.com](mailto:edelweise@gmail.com).

#### **33.1. Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	33	33
Общо краткосрочни възнаграждения	33	33
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>33</b>	<b>33</b>

#### 34. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- Ключов управленски персонал	2	12
- Задължения към мажоритарен собственик	0	8
Общо текущи задължения към свързани лица	2	20
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>2</b>	<b>20</b>

#### 35. Безналични сделки

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

#### 36. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени различни гаранционни и правни иски към Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви.

#### 37. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

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

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

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### **37.1. Анализ на пазарния риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено 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 Дружеството.

#### **37.1.1. Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в лева. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни дружеството не е било изложено на валутен риск, докогато за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

#### **37.1.2. Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2021 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

#### **37.1.3. Други ценови рискове**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. След присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези от останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членки на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на настъпилата световна икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да

има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността и на риск от понижаване цените на притежаваните имоти.

- Риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите, поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90% се разпределят под формата на дивидент.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономеската активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това са отразили в голяма степен негативно на сектора на недвижими имоти, като доведе до силно понижаване на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха посветени пред предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

Въпреки, че пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, към момента се наблюдава известно стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити.

Дружеството е изложено на риск от понижаване цените на недвижимите имоти от момента, в който извърши разходи за тяхното построяване до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.

- Риск от промяна на други цени, свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги, свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти“ — недвижимите имоти. Това е така, защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачина местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почтиедновременно (с разлика от няколко месеца) на съставните пазари на

имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да се движат успоредно в процентно изражение с движението цените на имотите.

- Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора влязоха много нови играчи, в т. Ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхмесвидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа.

В резултат на глобалната финансова криза, която започна през 2008 г., развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна.

Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите беше оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

В настоящите условия на плахо бавноизлизане от икономическата криза и повишена конкуренция, дружеството се стреми да търси все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора.

### **37.2. Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

Дружеството 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. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Дружеството нее предоставяло финансовите си активи като обезпечение.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрия 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, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### **37.3. Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 –

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.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

### 38. Оценяване по справедлива стойност

#### 38.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земя

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята е преоценена към декември 2020 г. Предоставените активи като обезпечение по банков кредит са оценени от оценител към м.май 2021 г., включително и новопридобитите.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни имоти Земя ‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	30220
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	0
Придобивания на инвестиционни имоти	9014
Продажби	0
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>39234</b>

### 39. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството 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.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Дружеството е спазило външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения към 31 декември 2021 г. и цялата 2020 г.

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

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

#### **38. Допълнителни оповестявания**

В края на 2019 г. за първи път се появиха новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус), когато ограничен брой случаи на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация. През първите три месеца на 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост.

За четвърто тримесечие на 2021 г. Ръководството оценява, че дейността на дружеството не е била засегната от ефектите на пандемията. Ръководството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните ефекти от Пандемията, но не счита, че е налице заплаха за прилагане на принципа за действащо предприятие.

#### **39. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 януари 2022 г.