

**Новал Пропърти Акционерно Дружество
за инвестиране в недвижими имоти – Гърция**

Място на стопанска дейност България

Финансов отчет

за периода, приключващ на 31 декември 2021

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Бележки към финансовия отчет	7-23

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

Бележка 31 декември 2021

Активи		
Инвестиционни имоти	10	11,837
Общо нетекущи активи		11,837
Търговски и други вземания	12	531
Общо текущи активи		531
Общо активи		12,368
Собствен капитал		
Неразпределена печалба		613
Други резерви		11,377
Общо собствен капитал		11,990
Пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	11	69
Търговски и други задължения	13	236
Общо нетекущи пасиви		305
Търговски и други задължения	13	73
Общо текущи пасиви		73
Общо пасиви		378
Общо собствен капитал и пасиви		12,368

Бележките на страници 7 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен на 11/4/22 и подписан от:



Одобрил:
Управител
Панайотис Капетанакос



Съставител:
КПМГ България ООД
Бианка Атанасова, Директор



Одобрил:
Управител
Панталеймон Мавракис

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

В хиляди лева	Бележка	01 април – 31 декември 2021
Приходи	6	748
Други приходи	7	477
Разходи за материали	8	(11)
Разходи за външни услуги	9	(473)
Други разходи		(59)
Резултат от оперативна дейност		682
Печалба преди данъци		682
Разходи за данъци	11	(69)
Печалба за периода		613
Общо всеобхватен доход за периода		613

Бележките на страници 7 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен на11.12.2021..... и подписан от:



Одобрил:
Управител
Панайотис Капетанакос



Съставител:
КПМГ България ООД
Бианка Атанасова, Директор



Одобрил:
Управител
Панталеймон Мавракис

Отчет за промените в собствения капитал


В хиляди лева


	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Баланс на 1 април 2021	-	-	-
Всеобхватен доход за годината			
Печалба за периода	-	613	613
Общо всеобхватен доход	-	613	613
Сделки с принципала			
Резерв, свързан с вътрешен трансфер на инвестиционен имот	11,377	-	11,377
Общо сделки с принципала	11,377	-	11,377
Баланс на 31 декември 2021	11,377	613	11,990

Бележките на страници 7 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен на11.12.21..... и подписан от:


Одобрил:
Управител
Панайотис Капетанакос


Съставител:
КПМГ България ООД
Бианка Атанасова, Директор


Одобрил:
Управител
Панталеймон Мавракис

Отчет за паричните потоци

В хиляди лева

01 април –
31 декември 2021

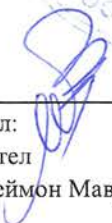
Парични потоци от оперативна дейност	_____
Нетен паричен поток от оперативна дейност	_____ -
Паричен поток от финансова дейност	_____
Нетен паричен поток за финансова дейност	_____ -
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти	_____ -
Пари и парични еквиваленти към 01 април	_____ -
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	_____ -

Бележките на страници 7 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен на 21.12.2021 и подписан от:


Одобрил:
Управител
Панайотис Капетанакос




Одобрил:
Управител
Панталеймон Мавракис


Съставител:
КПМГ България ООД
Бианка Атанасова, Директор



Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

Новал Пропърти Акционерно Дружество за инвестиране в недвижими имоти, Гърция - място на стопанска дейност България („Място на стопанска дейност“ или „МСД“) е място на стопанска дейност на Новал Пропърти Акционерно Дружество за инвестиране в недвижими имоти, Гърция, учредено и съществуващо съгласно законите на Гърция („Принципал“). Мястото на стопанска дейност е регистрирано в регистър БУЛСТАТ при Агенция по вписванията на основание Закон за регистър БУЛСТАТ, чл.3 (1), т. 5а с ЕИК 177443529 на 01 април 2021 г. Адресът на управление на мястото на стопанска дейност е бул. Н.Й.Вапцаров 53А, район Лозенец, София 1407, България.

Мястото на стопанска дейност се представлява от Панталеймон Мавракис и Панайотис Капетанакос.

Основният предмет на дейност на МСД е отдаване под наем на инвестиционен имот в България, находящ се на бул. Н.Й.Вапцаров 53А, район Лозенец, София 1407.

Финансовият отчет за периода, приключващ на 31 декември 2021, е одобрен за издаване от Управителите на1.04.....2022 г.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

Мястото на стопанска дейност е регистрирано през 2021 година и това е неговият първи финансов отчет. Детайлна информация за счетоводните политики на мястото на стопанска дейност е оповестена в бележка 20.

3. Функционална валута и валута за представяне

Този финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционалната валута на мястото на стопанска дейност. Всички суми са закръглени до хиляда, освен когато е посочено друго.

4. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска, че ликвидността на мястото на стопанска дейност ще е достатъчна и ще позволи нормално осъществяване на оперативната дейност в обозримо бъдеще.

Избухването на пандемията от COVID-19 и предприетите мерки за смекчаване на нейното разпространение, не се отразиха съществено върху дейността на мястото на стопанска дейност в България през 2021 г.

Ръководството на МСД предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране ще са адекватни за ликвидните нужди на мястото на стопанска дейност през следващата 2022.

5. Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, е включена в следните бележки:

- Бележка 15 – Лизинги

Бележки към финансовия отчет

5. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)

Оценка на справедливи стойности

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, МСД използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва.

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

МСД признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следната бележка:

- Бележка 14 *Финансови инструменти*
- Бележка 10 *Инвестиционни имоти*

6. Приходи

А. Категории приходи

В хиляди лева

01 април –
31 декември 2021

Приходи от наем	748
	<u>748</u>

МСД генерира приходи от отдаване под наем на площи в офис сграда с адрес град София, район Лозенец, бул. „Н. Й. Вапцаров” № 53А.

Б. Баланси по договори

Следващата таблица представя информация за вземанията, активите и пасивите по договори с клиенти.

В хиляди лева

Бележка 31 декември 2021

Получени депозити, включени в ‘Търговски и други задължения’	13	236
		<u>236</u>

В. Задължения за изпълнение и политики за признаване на приходи

Приходът се оценява на база на възнаграждението, определено в договора с клиента. МСД признава приход, когато прехвърля контрола върху услугата към клиента.

Следващата таблица представя информация за естеството и времето на удовлетворяване на задълженията за изпълнение в договорите с клиенти, включително съществените условия за плащане и свързаните политики за признаване на приходи.

Бележки към финансовия отчет

6. Приходи (продължение)

В. Задължения за изпълнение и политики за признаване на приходи (продължение)

Тип услуга	Естество и времеви параметри на удовлетворяване на задълженията за изпълнение, включително съществени условия за плащане	Политики за признаване на приходи
Отдаване под наем на площи в офис сграда	Клиентите получават контрол върху предоставяната от МСД услуга при предаване на наетия имот за временно ползване. Фактурите се издават на месечна база и са обичайно платими в рамките на 10 дни.	Приходите се признават с течение на времето, в което се предоставят услугите.

7. Други доходи

В хиляди лева

01 април –
31 декември 2021

Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционен имот	460
Приходи от финансиране	17
Общо други доходи	477

8. Разходи за материали

В хиляди лева

01 април –
31 декември 2021

Консумативи за поддръжка	11
Общо разходи за материали	11

9. Разходи за външни услуги

В хиляди лева

01 април –
31 декември 2021

Разходи за поддръжка	79
Управление на инвестиционен имот	53
Почистване	66
Охрана	47
Правни услуги	5
Счетоводни услуги	22
Режийни разходи	158
Други външни услуги	43
Общо разходи за външни услуги	473

Бележки към финансовия отчет

10. Инвестиционни имоти

(а) Равнение на измененията в балансовата стойност

В хиляди лева

31 декември 2021

Баланс към 1 април

Трансфер на инвестиционен имот от принципала при регистриране на МСД	11,377
Промяна в справедливата стойност	460
Баланс към 31 декември	11,837

(б) Оценяване по справедливи стойности

i) Йерархия на справедливите стойности

Справедливата стойност на инвестиционния имот е определена от външни, независими оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните. Независимите оценители определят справедливата стойност на инвестиционния имот на МСД на всеки 6 месеца.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. (Виж Бележка 5).

(ii) Техники за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Следната таблица представя използваните техники за оценяване при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни.

Техника за оценяване	
<p><i>Дисконтирани парични потоци (ДПП):</i> Методът се основава на дисконтиране на нетните бъдещи парични потоци генерирани от имот през определен период на владение и последващо освобождаване от актива в края на десет годишния период (изходна стойност) – в случаи на притежавани активи.</p> <p>Изходната стойност се калкулира чрез капитализация на нетния приходен поток, който се приема за дължим в началото на изходната година при изходна капитализираща лихва. Бъдещите нетни парични потоци за периода на собственост се калкулират като се започне с приетия брутен приходен поток и се работи назад до нетния приходен поток (където има невъзстановими разходи).</p>	<p>При подхода ДПП, очакваните бъдещи парични потоци се определят за даден период от време (обикновено за 10 години), като отразява:</p> <ul style="list-style-type: none">• всяка приходна промяна в резултат на неочаквани и/или очаквани промени на пазара;• последиците от износянето на имота за паричните потоци или капиталовите разходи за конверсии в голям мащаб или подмяна на оборудване ;• периоди, през които имотът/части от него не могат да носят приход и вероятно такива периоди са свързани с разходи (разходи породени от имота и/или данъци);• евентуално преустройство на имота и всички необходими подобрения;• преобладаващите пазарни условия и прогнозираното развитие на имота като инвестиция в края на периода на собственост.
<p><i>Сравнителен метод</i></p>	<p>Този метод се базира на следното:</p> <ul style="list-style-type: none">• оценката е прогноза на онова, което пазарът ще плати• онова, което е било платено за сходен интерес към сходен имот при сходни икономически условия е най-добрият индикатор за пазарна стойност.

Двете стойности са осреднени чрез прилагане на коефициент 85% за ДПП и 15% за Сравнителния метод.

11. Данъци върху дохода

а) Данъци, признати в печалби и загуби

В хиляди лева

01 април –
31 декември 2021

Отсрочен данък

Възникване на временни разлики

69

Общо разходи за данъци

69

б) Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

01 април –
31 декември 2021

Печалба за периода

613

Общо разходи за данъци

69

Печалба преди данъци

682

Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка

10.00% 69

Ефективна данъчна ставка

10.00% 69

Съответните данъчни периоди на мястото на стопанска дейност могат да бъдат обект на проверка от данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на мястото на стопанска дейност не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област. На мястото на стопанска дейност не са правени ревизии по Закона за корпоративно подоходно облагане.

в) Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

В хиляди лева

Данъчна загуба

6

-

6

Инвестиционни имоти

-

(75)

(75)

Отсрочени данъчни активи/ (пасиви)

6

(75)

69

г) Движения на отсрочените данъци

В хиляди лева

Инвестиционни имоти

Баланс 01 април 2021

Признати в печалби и загуби

Баланс 31 декември 2021

-

(75)

(75)

Данъчни загуби

-

6

6

-

69

69

Бележки към финансовия отчет

12. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2021
Вземания от принципала	449
Търговски вземания	46
Предоставени аванси	21
ДДС за възстановяване	9
Компенсация на небитови клиенти на ел. енергия	6
	<hr/>
	531

13. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2021
Получени депозити	236
Задължения към доставчици	73
	<hr/>
	309

14. Финансови инструменти

Преглед

МСД има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на МСД към всеки един от горните рискове, целите, политиките и процесите за измерване и управление на риска.

Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква МСД. Политиката на МСД за управление на риска е развита, така че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква МСД, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в нивата на риска.

Кредитен риск

Кредитният риск за МСД се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения и произтича основно от вземания от клиенти.

Търговски вземания

Експозицията на МСД към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти.

Бележки към финансовия отчет

14. Финансови инструменти (продължение)

Кредитен риск (продължение)

Търговски вземания (продължение)

През 2021 г. приходите на МСД се дължат на търговски сделки с голям брой корпоративни клиенти. Няма концентрация на кредитен риск.

Експозиция към кредитен риск

Максималната експозиция към кредитен риск към края на годината е, както следва:

В хиляди лева	Бележка	31.12.2021
Търговски вземания	12	46
		<u>46</u>

Ръководството счита, че към 31 декември 2021 г. МСД не е изложено на значителен кредитен риск поради факта, че към датата на отчета не разполага със значителни финансови инструменти, при които клиент или страна по финансов инструмент няма да успее да изпълни своите договорни задължения.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът МСД да не бъде в състояние да посрещне своите задължения съгласно техния падеж. Подходът на МСД за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесат неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на МСД.

По-долу са договорните падежи на търговски и други задължения:

31 декември 2021	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	Повече от 1 година
Недеривативни финансови задължения					
Задължения към доставчици	73	(73)	(73)	-	-
Получени депозити	236	(236)	-	-	(236)
	<u>309</u>	<u>(309)</u>	<u>(73)</u>	<u>-</u>	<u>(236)</u>

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, да бъдат засегнати дохода на МСД или стойността на неговите инвестиции. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

МСД е изложено на валутен риск при покупки и продажби във валута, различна от функционалната валута - BGN. МСД е изложено на валутен риск, свързан с възможни промени в обменните курсове по отношение на сделките му в чуждестранна валута. Към настоящия момент този риск се разглежда като несъществен, тъй като всички финансови активи и пасиви на МСД са деноминирани в лева или евро, а от 1999 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към еврото (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Промяна в обменния курс на българския лев или еврото спрямо други валути не би имала съществено влияние върху финансовия отчет на МСД, поради причините, описани по-горе.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на МСД, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Към 31 декември 2021 г. този риск се разглежда като несъществен, тъй като МСД не притежава лихвоносни активи и пасиви.

Бележки към финансовия отчет

14. Финансови инструменти (продължение)

Счетоводни класификации и справедливи стойности

Справедливи стойности, сравнени с балансови стойности

МСД не отчита финансови инструменти по справедлива стойност. Балансовите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност, представляват разумната приблизителна оценка на тяхната справедлива стойност.

15. Лизинги

Лизинги като лизингодател

МСД отдава под наем инвестиционен имот. Всички лизинги са класифицирани като оперативни от гледна точка на лизингодателя, тъй като те не прехвърлят по същество всички рискове и ползи свързани със собствеността на активите.

Приходът от наем признат през 2021 г. е 748 хил. лв.

Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2021
По-малко от една година	990
Между една и пет години	1,109
	<hr/> 2,099 <hr/>

16. Свързани лица

Предприятие-майка и крайно контролиращо дружество

Новал Пропърти Акционерно дружество за инвестиране в недвижими имоти, Гърция – МСД България е място на стопанска дейност на Новал Пропърти Акционерно дружество за инвестиране в недвижими имоти, дружество, регистрирано в Гърция. Крайният собственик на МСД е Viohalco SA (79.016%).

Мястото на стопанска дейност е свързано лице с всички дружества в групата на Viohalco SA.

Сделки със свързани лица

Крайните салда на търговските вземания и задължения от/към свързани лица към 31 декември са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	Крайни салда към 31 декември Вземания/(Задължения) 2021
Получен депозит по договор за наем	
Металко България ЕАД	(8)
Сметка на предприятия от група	
Noval Property REIC - Greese - сметка на предприятията от група	449

Всички търговски и други задължения на мястото на стопанска дейност се изплащат от банкови сметки, държани от принципала (Noval Property REIC - Greese). Всички търговски и други вземания на мястото на стопанска дейност се заплащат от дебиторите по банкови сметки, държани от принципала (Noval Property REIC - Greese). В резултат на това транзакциите не са отразени в Отчета за паричните потоци на мястото на стопанска дейност.

Бележки към финансовия отчет

16. Свързани лица (продължение)

	01 април – 31 декември 2021
Покупки от свързани лица	40
Металко България ЕАД- префактурирани разходи	40
	<hr/>
	40
	<hr/>
	01 април – 31 декември 2021
Продажби на свързани лица	36
Металко България ЕАД- приход от наем	36
	<hr/>
	36
	<hr/>

17. Ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2021 г. МСД няма поети условни задължения и условни ангажименти, които могат да повлияят финансовото му състояние.

18. Събития след датата на отчетния период

През февруари 2022 г., след признаването на самопровъзгласилите се републики Донецк и Луганск от Руската федерация и последвалото ѝ нахлуване в Украйна, военният конфликт ескалира и се разрасна, като обхваща цялата страна. Конфликтът в Украйна и свързаните с него събития се случват в момент на значителна глобална икономическа несигурност и нестабилност и е вероятно да влошат глобалната икономическа среда. Много сектори вече са изправени пред въздействието на покачващите се цени на суровините и основните материали. Тези последици могат да бъдат значително влошени от по-широките ефекти на конфликта в Украйна - засилването на инфлационния натиск и отслабването на глобалното възстановяване след пандемията от COVID-19.

Ръководството счита тези събития за некоригиращи събития след датата на отчетния период и активно работи за смекчаване на ефекта им върху финансовото състояние на МСД през 2022 г.

Ръководството на МСД ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на конфликта в Украйна и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти.

Не са установени други значителни събития, възникнали след датата на изготвяне на отчета, които изискват допълнително оповестяване или корекция във финансовия отчет.

19. База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

20. Значими счетоводни политики

МСД е приложило последователно значимите счетоводни политики, представени по-долу, за всички периоди, представени в този финансов отчет.

а) Приходи от договори с клиенти

Информация за счетоводните политики, свързани с договори с клиенти, е предоставена в Бележка 6.

б) Безвъзмездни средства, предоставени от държавата

Безвъзмездни средства, които компенсират МСД за извършени разходи, се признават в печалби и загуби на систематична база в периодите, в които възникват разходите, освен ако условията за получаване на безвъзмездните средства не са изпълнени, след като съответните разходи бъдат признати. В този случай безвъзмездните средства се признават, когато станат изискуеми като вземания.

Бележки към финансовия отчет

20. Значими счетоводни политики (продължение)

в) Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в печалби и загуби.

Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по справедлива стойност, се превалутират във функционалната валута по курса на датата, когато е определена справедливата стойност. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват по курса, приложим в деня на извършване на сделката.

Считано от 1999 г. българският лев (BGN) е фиксиран към еврото (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

г) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност, като промените се признават в печалбата или загубата.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода.

Приходите от наем на инвестиционни имоти се признават като приходи от оперативна дейност на линейна база за срока на лизинга.

д) Финансови инструменти

i) Признание и първоначално измерване

Търговски вземания първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато МСД става страна по договорните условия на инструмента. Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност).

ii) Класификация и последващо измерване

Финансови активи

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по амортизирана стойност.

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако МСД промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по ССППЗ:

- държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Бележки към финансовия отчет

20. Значими счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти (продължение)

ii) Класификация и последващо измерване (продължение)

Финансови активи – Оценка на бизнес модела

МСД прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание, включва:

– посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика, включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;

– как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на МСД;

– рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;

– как се компенсират управителите на бизнеса – напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци; и

– честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от МСД.

Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница, през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихви, МСД разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка МСД взема предвид:

– условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;

– условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;

– характеристиките за предплащане и удължаване; и

– условия, които ограничават претенциите на МСД към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване) се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

Бележки към финансовия отчет

20. Значими счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти (продължение)

ii) Класификация и последващо измерване (продължение)

Финансови активи – Последващо измерване и печалби и загуби

Финансови активи по амортизирана стойност	Тези активи се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се намалява със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутно-курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.
--	--

iii) Отписване

Финансови активи

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато МСД няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За корпоративни клиенти, МСД извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. МСД не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на МСД за възстановяване на дължимите суми.

Финансови пасиви

МСД отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени, или са изтекли.

iv) Компенсирано представяне

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато МСД има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

е) Обезценка

i) Не-деривативни финансови активи

Финансови инструменти и активи по договори

МСД признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Загуба от обезценка на търговските вземания винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, МСД взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на МСД и обоснована кредитна оценка и включваща прогнозна информация. МСД приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 30 дни.

МСД счита, че финансовият актив е в неизпълнение, когато:

- е малко вероятно кредитополучателят да изплати кредитните си задължения към МСД в пълен размер, без да изискват от МСД действия като реализиране на гаранция (ако има такава); или
- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 90 дни.

20. Значими счетоводни политики (продължение)

е) Обезценка (продължение)

і) Не-деривативни финансови активи (продължение)

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент. 12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очакваният живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца). Максималният период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ, е максималният договорен период, през който МСД е изложено на кредитен риск.

Измерване на ОКЗ

ОКЗ са вероятно претеглени приблизителни оценки на кредитните загуби. Кредитните загуби се отчитат по настояща стойност на всички парични дефицити (тоест разликата между дължимите паричните потоци, които се дължат от едно дружество в съответствие с договора и паричните потоци, които МСД очаква да получи).

ОКЗ са дисконтират с ефективния лихвен процент на финансовия актив.

Финансови активи с кредитна обезценка

Към всяка отчетна дата МСД оценява дали финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност и дълговите ценни книжа на ССДВД, са с кредитна обезценка. Финансовият актив е с кредитна обезценка, когато е възникнало едно или повече събития, което има определено влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив. Доказателствата, че финансов актив е кредитно обезценен, включват следните наблюдаеми данни:

- значителни финансови затруднения на кредитополучателя или емитента;
- нарушение на договор като неизпълнение или просрочие над 90 дни;
- реструктурирането на заем или аванс от МСД при условия, които МСД не би разгледало иначе;
- вероятно е кредитополучателят да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация; или
- изчезването на активен пазар за ценна книга, поради финансови затруднения.

Представяне на загуба от обезценка за ОКЗ в отчета за финансовото състояние

Загуби от обезценка на финансови активи, измерени по амортизирана стойност, се приспадат от brutната балансова стойност на активите.

Отписване

Brutната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато МСД няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За корпоративни клиенти, МСД извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. МСД не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на МСД за възстановяване на дължимите суми.

20. Значими счетоводни политики (продължение)

ж) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход.

i) Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години.

ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между балансовите стойности на активите и пасивите, признати във финансовия отчет и сумите използвани за данъчни цели.

Данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обзримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики, възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики, когато те се проявяват обратно на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък МСД взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която МСД да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

з) Лизинг

В началото на договора МСД преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. Договорът представлява или съдържа лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. За да оцени дали по силата на договор се прехвърля правото на контрол над използването на даден актив, МСД използва дефиницията за лизинг в МСФО 16.

Бележки към финансовия отчет

20. Значими счетоводни политики (продължение)

з) Лизинг (продължение)

(i) Като лизингодател

Към началната дата или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент МСД разпределя възнаградението по договора към всеки лизингов компонент на базата на относителната му единична цена.

Когато МСД е лизингодател, то определя в началото на лизинга дали един лизинг е финансов или оперативен.

За да класифицира един лизинг, МСД прави обща оценка дали лизингът прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Ако е така, то лизингът е финансов, ако не, то той е оперативен. Като част от тази оценка МСД отчита определени индикатори, като това дали лизингът е за основната част от икономическия живот на актива.

Дружеството признава лизинговите плащания, получени по оперативен лизинг, като приход на линейна база за срока на лизинга.

21. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Следните нови стандарти, промени в стандартите и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, не са задължителни за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. МСД планира да приложи тези промени, когато те влязат в сила.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

(а) *Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации; МСС 16 Имоти, машини и съоръжения; МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, както и Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.*

- Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации актуализира препратката в МСФО 3 към Концептуалната рамка за финансово отчитане без да променя счетоводните изисквания за бизнес комбинации.

- Измененията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения забраняват на компаниите да приспадат от стойността на имотите, машините и оборудването сумите, получени от продажбата на произведени елементи, докато компаниите подготвят актива за използването му по предназначение. Вместо това, компаниите ще признават тези приходи и свързаните с тях разходи в печалбата и загубата.

- Измененията на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи уточняват кои разходи включва дадена компания, когато преценява дали даден договор ще носи загуби.

- Годишните подобрения водят до малки изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за счетоводно отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 41 Земеделие и Илюстративните примери към МСФО 16 Лизинг.

МСД не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

Бележки към финансовия отчет

21. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК (продължение)

(б) Изменение на МСФО 16 Отстъпки от наеми, свързани с COVID-19 след 30 юни 2021 (публикувано на 31 март 2021 г.)

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г. Решението изменя МСФО 16 като освобождава лизингополучателите от оценка дали свързаните с COVID-19 отстъпки от наеми са модификация на лизинг. При първоначалното му издаване, практическото улеснение беше ограничено до отстъпки от наеми, за които намалението на лизинговите плащания засяга само плащания, които са първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г.

МСД не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

(в) МСФО 17 Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. като се позволява и по-ранното му прилагане. МСД очаква, че стандартът няма да има съществен ефект върху представянето във финансовия отчет на МСД в периода на първоначално прилагане, тъй като МСД не издава застрахователни или презастрахователни договори, не държи презастрахователни договори и не издава инвестиционни договори с допълнителни негарантирани доходи.

(г) Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо становище 2: Оповестяване на счетоводни политики (издадено на 12 февруари 2021 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

След като МСД приложи измененията към МСС 1, се разрешава също така да прилага измененията на МСФО Практическо становище 2.

Оповестяването на счетоводни политики (изменения на МСС 1 и МСФО Практическо становище 2) изменя МСС 1 по следните начини:

- По настоящем от предприятията се изисква да оповести информация за своята материална счетоводна политика вместо информация за своите значими счетоводни политики;
- Добавят се няколко параграфа, за да се обяснят как предприятието може да идентифицира информация за материалната счетоводна политика и да даде примери за това кога има вероятност информацията за счетоводната политика да бъде материална;
- В измененията се пояснява, че информацията за счетоводната политика може да бъде материална поради естеството ѝ, дори ако свързаните с тях суми са нематериални;
- Измененията изясняват, че информацията за счетоводната политика е материална, ако ползвателите на финансовите отчети на предприятието биха се нуждаели от нея, за да разберат друга материална информация във финансовите отчети;
- И измененията поясняват, че ако предприятието оповестява нематериална информация за счетоводната политика, тази информация не бива да прикрива информацията за материалната счетоводна политика.

21. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК (продължение)

(г) **Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо становище 2: Оповестяване на счетоводни политики** (издадено на 12 февруари 2021 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. (продължение)

В допълнение МСФО Практическо становище 2 е изменено чрез добавяне на насоки и примери за обяснение и доказване прилагането на "четириетапния процес на материалност" към информацията за счетоводната политика с цел подпомагане на измененията на МСС 1.

МСД не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

(д) **Промени на МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводните приблизителни оценки** (издадено на 12 февруари 2021 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. и промените в счетоводната политика и промените в счетоводните приблизителни оценки, които настъпват на или след началото на този период. Ранно прилагане е разрешено.

Промените в МСС 8 са съсредоточени изцяло върху счетоводните приблизителни оценки и изясняват следното:

- Определянето на промяна в счетоводните приблизителни оценки се заменя с определение на счетоводните приблизителни оценки. Съгласно новото определение счетоводните приблизителни оценки са "парични суми във финансовите отчети, които подлежат на несигурност при измерването".

- Предприятията разработват счетоводни приблизителни оценки, ако счетоводните политики изискват позициите във финансовите отчети да се измерват по начин, който включва несигурност на измерването.

- Съветът пояснява, че промяна в счетоводната приблизителна оценка, която е резултат от нова информация или ново развитие, не е корекция на грешка. Освен това, последиците от промени във входяща информация или измервателна техника, използвана за разработване на счетоводна приблизителна оценка, са промени в счетоводните приблизителни оценки, ако те не произтичат от коригирането на грешките от предходен период.

- Промяната в счетоводната приблизителна оценка може да засегне само печалбата или загубата на текущия период, или печалбата или загубата както на текущия период, така и на бъдещите периоди. Ефектът от промяната, свързана с текущия период, се признава като доход или разход през текущия период. Ефектът, ако има такъв, върху бъдещи периоди, се признава като доход или разход в тези бъдещи периоди.

МСД не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

Стандарти и разяснения, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от ЕК и съответно не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на ЕК.

Следните изменения и подобрения на стандарти не се очаква да имат съществен ефект върху финансовия отчет на МСД.

- *Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.*

- *Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от една сделка, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.*

- *Изменения на МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация (публикуван на 9 Декември 2021), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023.*

