

# ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

## КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Търговско дружество „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ, гр. Пловдив е учредено със съдебно решение №1/28.03.2006 год. по фирмено дело 3519/2006 год., като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. Пловдив, бул. Христо Ботев № 49.

### Собственост и управление

Към 31.12.2022 год. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 20 930 000 лв и е разпределен в 20 930 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка от тях.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима души с председател Веселин Стойчев Чипев и членове: Женя Христова Атанасова и Петър Атанасов Петров.

Към 31.12.2022 год. общият брой на заетите в Дружеството са тримата членове на Съвета на Директорите и един Директор връзки с инвеститорите – Иван Христосков.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Веселин Стойчев Чипев.

Обслужващо дружество, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е „Кепитъл Сити Център“ ООД.

### Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството по регистрация е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им. През отчетния период са извършвани сделки свързани с експлоатация и подобрения на инвестиционни имоти.

## ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

### *1. База за изготвяне на финансовия отчет*

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е изготвен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда лева (хил. лв), освен ако е упоменато друго.

Финансовият отчет на Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Дружеството изготвя междинни отчети към края на всяко тримесечие на календарната година.

## **2. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период) в Отчета за финансовото състояние, Отчета за всеобхватния доход, Отчета за паричния поток и Отчета за собствения капитал .

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

За постигане на съпоставимост с предходния период, там където са извършени рекласификации има допълнителни оповестявания.

## **3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви и оповестяването на условните пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите в направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

В Отчета за финансовото състояние са представени активи, по които не съществуват предположения за корекции на балансовите им стойности в следващия отчетен период.

## **4. Функционална валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. При първоначално признаване, сделките в чуждестранна валута се записват във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват в края на всеки месец, като се прилага заключителния обменен курс на Българска Народна Банка, за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в Отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

## **5. Дефиниции и оценка на елементите на финансовия отчет**

## 5.1 Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (ДМА) са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

### Първоначално оценяване

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

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 700 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

### Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е моделът на цена на придобиване по МСС 16 – цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

### Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи. Амортизациите им са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми:

	Амортизационна норма в %	Полезен живот в години
Машини, съоръжения и оборудване	4	25
Транспортни средства	25	4
Офис обзавеждане и други	15	6,67
Компютърна техника	50	2

През годината не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

### *Последващи разходи*

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават за текущи в периода, през който са направени в Отчета за всеобхватния доход. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация.

### *Обезценка на активи*

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановителните стойности на съответните активи.

## *5.2. Инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност в съответствие с изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Оценката им във връзка с представянето им в годишния финансов отчет се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти. Разликите между справедливите им стойности и цените на придобиването им се представят в Отчета за всеобхватния доход. В междинните отчети инвестиционните имоти се представят по справедливите стойности, определени към края на предходната година. Ако в междинни периоди има индикации за съществени промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се прави оценка от лицензиран оценител към съответния период.

Подобренията на инвестиционните имоти и строителството на имоти със същата цел се отчитат първоначално по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с изпълнението на предвидените подобрения или изграждане на имоти.

Посочените разходи ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до справедлива стойност.

Към датата на приключване на строителството или приключване на подобренията на инвестиционните имоти същите се оценяват от лицензирани оценители по справедлива стойност, като резултатът от оценката се отчита в Отчета за всеобхватния доход.

## *5.3. Материални запаси*

Материалните запаси се отчитат по цена на придобиване. При потреблението им се прилага метода „конкретно определена цена“.

Материалните запаси ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетната им реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

Определя се на базата на анализ от специалисти, като се използва информация за цени по последни доставки и/или офертни цени, договорни цени за продажби и други източници на информация.

При установяване на необходимост от обезценка същата се включва в Отчета за всеобхватния доход.

#### *5.4. Търговски и други вземания*

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадените фактури, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това.

#### *5.5. Парични средства и парични еквиваленти*

Паричните средства и еквиваленти включват наличности в каса, разплащателни и депозитни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки са представени в оперативната дейност.
- трайно блокираните парични средства се третират като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци.
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

#### *5.6. Банкови заеми*

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на кредитите. При последваща оценка след първоначалното признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от датата на баланса, се класифицира като текущи задължения, а частта, дължима след 12 месеца от датата на баланса, се представят като нетекущи.

#### *5.7. Търговски и други задължения*

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за стойност на сделката и ще бъде платена в бъдеще срещу получените активи или услуги.

## *5.8 Вземания от и задължения към свързани лица*

Вземанията и задълженията към свързани лица са представени по стойности при тяхното възникване и като нетекущи и текущи в зависимост от договорените срокове за тяхното издължаване.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет дружества под общ контрол, служители на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки на техните семейства, включително и дружества контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

## *5.9 Данъци*

Текущ данък върху доходите

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

### *Данък върху добавената стойност (ДДС)*

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупката на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случаи ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, когато това е уместно; и
- Вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в Отчета за финансовото състояние.

## *5.10 Признаване на приходи и разходи*

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

При продажбите на имоти приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността им преминат у купувача.

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване на база на принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи разходи за периода през който договорите, за които се отнасят се изпълнят. Представят се като предплатени разходи.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи от депозити и разплащателни сметки в банки, банкови такси и комисионни и курсови разлики.

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания за тях. Отчитането и признаването на приходи и разходи се извършва при спазване на изискването за съпоставимост на приходите и разходите.

### **5.11 Акционерен капитал и резерви**

Основният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Собствениците отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номиналната стойност на регистрираните в Търговския регистър.

Като резерви се представят премиерния резерв от емисия на акции и другите резерви, формирани по решение на акционерите.

## **6. Промени в счетоводните политики и оповестяванията**

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези прилагани през предходния отчетен период.

Дружеството е приложило за първи път определени стандарти, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г. Дружеството не е приложило по-рано други стандарти или изменения на стандарти, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

*(а) Изменени стандарти в сила от 2020 г.- 2021, приети за приложение в ЕС*

### **Изменения на МСФО 3 – Дефиниция за стопанска дейност**

С изменението на МСФО 3 Бизнес комбинации се пояснява, че за да се счита за стопанска дейност, интегриран набор от дейности и активи трябва да включва като минимум входящи ресурси и съществен процес, които заедно допринасят в значителна степен за възможността за създаване на резултат. Освен това се пояснява, че стопанската дейност може да съществува, без да включва всички входящи ресурси и процеси, необходими за създаването на резултати. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството, но могат да повлияят в бъдещи периоди, ако Дружеството предприеме някакви бизнес комбинации.

### **Изменения на МСФО 7, МСФО 9 и МСС 39 – Реформа на базовия лихвен процент**

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване са резултат от фаза 1 от проекта на СМСС за реформата на базовите лихвени проценти, публикувани от СМСС през септември 2019 г. С тях се предоставят определени облекчения във връзка със замяната на референтните (базови/ бенчмаркови) лихвени проценти, като например

EURIBOR, EONIA, LIBOR, и др. под., с алтернативни лихвени проценти, в сила след 31.12.2021 г., по отношение на счетоводното отчитане на хеджирането, така че реформата на лихвените проценти да не доведе до прекратяване на счетоводното отчитане на хеджирането преди посочената дата. Според предоставените облекчения се изисква предприятието да приеме, че лихвеният процент, на който се базират хеджираните парични потоци, не се променя в резултат на реформата на референтните лихвени проценти, следователно предприятието може да продължи да прилага счетоводното отчитане на хеджирането.

Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството, тъй като то не прилага счетоводно отчитане на хеджирането.

### Изменения на МСС 1 и МСС 8 – Дефиниция за същественост

С измененията на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки се въвежда нова дефиниция за същественост, която гласи: „информацията е съществена, ако с основание би могло да се очаква пропускането ѝ, неточното ѝ представяне или прикриването ѝ да окаже влияние върху решенията, които основните потребители на финансови отчети с общо предназначение вземат въз основа на тези отчети, съдържащи финансова информация за конкретно отчитащо се предприятие.“ Пояснява се, че съществеността зависи от естеството или мащаба на информацията, самостоятелно или в комбинация с друга информация, в контекста на финансовия отчет като цяло. Също така са пояснени начините за прикриване на информация във финансовите отчети. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

### Преработена Концептуална рамка за финансово отчитане

На 29.03.2018 г. СМСС публикува преработена Концептуалната рамка за финансово отчитане (трета версия на рамката). Концептуалната рамка не е стандарт и съдържащите се в нея концепции нямат превес над изискванията в стандартите от МСФО. Целта на Концептуалната рамка е да подпомогне СМСС при разработването на стандарти, на съставителите на финансови отчети да разработят последователна счетоводна политика, когато няма приложим стандарт или разяснение по даден въпрос и да помогне на всички страни да разберат и тълкуват МСФО. Преработената концептуална рамка от 2018 г. ще засегне предприятията, които разработват своята счетоводна политика въз основа на рамката. Преработената рамка включва някои нови концепции, актуализирани дефиниции и критерии за признаване на активи и пасиви и изяснява някои важни понятия. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Концептуалната рамка за финансово отчитане не е стандарт, поради което не подлежи на приемане от Европейската комисия за приложение в ЕС по реда на регламентираните процедури.

### Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка

Заедно с преработената Концептуална рамка, публикувана през март 2018 г., СМСС публикува и изменения на препратките към Концептуалната рамка в стандартите от МСФО. Документът съдържа изменения на 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. Не всички изменения обаче актуализират препратките и цитирането на рамката, така че да се отнасят за преработената Концептуална рамка. В някои от измененията се посочва към коя версия на рамката е съответната препратка (Общите положения, публикувани от КМСС и приети от СМСС през 2001 г., Концептуалната рамка за финансово отчитане на СМСС от 2010 г. или новата преработена Концептуална рамка за финансово отчитане от 2018 г.) или се посочва, че дефинициите в стандарта не се актуализират съобразно новите дефиниции в преработената Концептуална рамка.

### Изменение на МСФО 16 – Отстъпки по наем в контекста на COVID-19

На 28.05.2020 г. СМСС публикува изменение на МСФО 16 Лизинг относно отстъпки по наем, свързани с COVID-19. С изменението се предоставя освобождаване на лизингополучателите от прилагането на насоките в МСФО 16 относно отчитането на изменение на лизинговите договори за отстъпки по наем, възникнали като пряка последица от пандемията от COVID-19. Като практически целесъобразна мярка лизингополучателят може да избере да не оценява дали отстъпката по наем, свързана с Covid-19 и предоставена от лизингодателя, е изменение на лизинговия договор. Лизингополучател, който направи този избор, отчита всяка промяна в лизинговите плащания, произтичаща от свързана с COVID-19 отстъпка по наем, по същия начин, по който би отчел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е изменение (модификация) на лизинговия договор. Според СМСС изменението на МСФО 16 следва да се прилага за годишни отчетни периоди, започващи на или след 01.06.2020 г., но според чл. 2 на регламента за прилагането на изменението в ЕС датата на първоначално прилагане е 01.01.2020 г. Това изменение на МСФО 16 не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

*(б) Нови стандарти и изменени стандарти, които влизат в сила от по-късна дата*

### Изменение на МСФО 4 – Удължаване на срока на прилагане на временното освобождаване от МСФО 9

С изменението на МСФО 4 Застрахователни договори се променя фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 от прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти (като вместо МСФО 9 прилагат МСФО 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване), така че предприятията, които предимно извършват застрахователни дейности, възползвали се от тази възможност, ще прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г. заедно с новия МСФО 17 Застрахователни договори. Изменението влиза в сила от 01.01.2021 г. Изменението е прието за приложение в ЕС, но е неприложимо за дружеството.

### Изменения на МСФО 9, МСФО 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Реформа на базовия лихвен процент - Фаза 2

Измененията се отнасят до въпроси, които могат да засегнат финансовото отчитане след реформата на референтните лихвени проценти, включително замяната им с алтернативни лихвени проценти. През септември 2019 г. СМСС публикува свързано изменение на МСФО 9, МСФО 39 и МСФО 7 в резултат на фаза 1 от проекта. Измененията от фаза 2 се прилагат само за промени, изисквани от реформата на лихвените проценти по отношение на финансовите инструменти и счетоводното отчитане на хеджирането. Счетоводното отчитане на хеджирането не следва да се прекратява единствено поради реформата на лихвените проценти.

По отношение на финансови инструменти с плаващ лихвен процент, като практически целесъобразна мярка, се изисква предприятието да прилага пар. Б5.4.5 на МСФО 9, така че промяната в базата за определяне на договорните парични потоци се прилага в перспектива, като се преразглежда ефективният лихвен процент.

С изменението на МСФО 4 Застрахователни договори се изисква застрахователите, които прилагат временното освобождаване от МСФО 9, да прилагат изменението на МСФО 9 при отчитане на модификации, пряко изисквани от реформата на лихвените проценти.

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване също е променен, като се изискват допълнителни оповестявания, които позволяват на потребителите да разберат естеството и степента на рисковете, произтичащи от реформата на лихвените проценти, на които е изложено предприятието и как предприятието управлява тези рискове.

Лизингополучателите, като практически целесъобразна мярка, прилагат пар. 42 на МСФО 16 Лизинг, отчитайки промяната в референтния лихвен процент по отношение на променливи лизингови плащания като изменение на лизинговия договор. В резултат на това при преоценката на пасива по лизинга лизингополучателите следва да използват коригиран дисконтов процент, който отразява промяната в референтния лихвен процент.

Измененията на посочените стандарти влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2021 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

### Изменение на МСФО 3 – Препратка към Концептуалната рамка

С изменението на МСФО 3 Бизнес комбинации е променена препратката към Концептуалната рамка за финансово отчитане от 2018 г. (вместо към Общите положения за изготвянето и представянето на финансови отчети), без да се променят съществено изискванията в стандарта.

Изменението на МСФО 3 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане, ако предприятието също прилага и останалите препратки към Концептуалната рамка, публикувани заедно с новата версия на рамката.

### Изменение на МСС 16 – Постъпления преди предвидената употреба

С изменението на МСС 16 Имоти машини и съоръжения се забранява да се приспадат от цената на придобиване на даден имот, машини или съоръжение нетните парични постъпления от продажбата на произведените единици до привеждане на актива до местоположението и състоянието, необходимо, за да може да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива единици и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Изменението на МСС 16 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

### Изменение на МСС 37 – Обременяващи договори — Разходи за изпълнение на договор

С изменението на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи се уточнява, че „разходите (цената) за изпълнение“ на договор включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договора, могат да бъдат допълнителни разходи за изпълнението на този договор (например разходи на пряк труд, материали) или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора (например разпределение на разходи за амортизация на актив от имоти, машини и съоръжения, използван за изпълнение на договора).

Изменението на МСС 37 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018–2020 г.

С тези поредни годишни подобрения се внасят изменения в следните стандарти:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – С изменението се позволява на дъщерно дружество, което прилага пар. Г16 (а) от МСФО 1, да оцени кумулативните курсови разлики от преизчисляване, като използва сумите, отчетени от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

МСФО 9 Финансови инструменти – С изменението се пояснява кои такси да включва предприятието, когато прилага критерия „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценката за отписване на финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието (заемополучателя) и заемотателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемотателя от името на другия.

МСФО 16 Лизинг – Направено е изменение на Пример за илюстрация 13, придружаващ МСФО 16, като е премахнат от примера текстът за възстановяване на подобрения на лизинговия имот от лизингодателя, за да не се получи евентуално объркване по отношение на третирането на стимулите по лизинга, които могат да възникнат поради начина на илюстриране на стимулите по лизинга в този пример.

МСС 41 Земеделие – С изменението се премахва изискването в пар. 22 на МСС 41 предприятията да изключват данъчните парични потоци при оценяването на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки техниката на настоящата стойност. Така се постига последователно третиране както в МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

Измененията на посочените стандарти следва да се прилагат за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

#### Изменение на МСС 1 – Класификация на пасиви като текущи или нетекущи

Изменението на МСС 1 Представяне на финансови отчети има за цел да поощри последователността при прилагане на изискванията, като дава възможност на предприятията да определят дали в отчета за финансовото състояние получените заеми и други пасиви с несигурна дата на уреждане трябва да бъдат класифицирани като текущи (изискуеми или евентуално изискуеми в рамките на една година) или нетекущи. Изменението на МСС 1 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г. (променена дата, както е посочено по-долу).

#### Изменение на МСС 1 – Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - отсрочване на датата на влизане в сила

С изменението на МСС 1 Представяне на финансови отчети се отсрочва датата на влизане в сила на изменението на стандарта относно класификацията на пасивите като текущи или нетекущи с една година, така че предприятията ще трябва да прилагат изменението за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г. . Изменението влиза в сила веднага.

#### МСФО 17 Застрахователни договори

МСФО 17 Застрахователни договори е нов стандарт, който ще замени МСФО 4 Застрахователни договори. Новият стандарт изисква застрахователните задължения да се оценяват по текуща стойност на изпълнението и осигурява

по-унифициран подход на оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изисквания са предназначени за постигане на целта на последователно, основано на принципи счетоводно отчитане на застрахователните договори. МСФО 17 е в сила за периоди, започващи на или след 01.01.2021 г. (променена дата, както е посочено по-долу), като е разрешено по-ранно прилагане, ако се прилагат също и МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти.

МСФО 17 не е приложим за дейността на Дружеството.

#### Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори

СМСС публикува изменение на МСФО 17, за да отговори на опасенията и предизвикателствата във връзка с прилагането на стандарта, които бяха установени след публикуването му през 2017 г. С изменението на МСФО 17 се отсрочва датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години – за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г. Също така се въвеждат редица други промени в МСФО 17.

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г., като е разрешено по-ранно прилагане.

#### Изменения на МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или апорт на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие

Изменението на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия бе публикувано от СМСС на 11.09.2014 г. На 17.12.2015 г. с ново изменение СМСС отсрочи за неопределена дата в бъдеще прилагането на това изменение, докато не приключи изследователският му проект за счетоводното отчитане при метода на собствения капитал. Независимо от това продължава да е разрешено предприятията да прилагат измененията на двата стандарта от по-ранна дата.

Ръководството на Дружеството не очаква посочените по-горе изменения на стандарти да имат ефект в бъдеще при първоначалното им прилагане върху финансовия отчет на Дружеството.

## **БЕЛЕЖКИ**

### ***1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/***

	<b>Машини, съоръжения и оборудване</b>	<b>Други</b>	<b>ОБЩО</b>
<b>Отчетна стойност</b>	<b>94</b>	<b>83</b>	<b>177</b>
Салдо на 31.12.2021 год.	94	83	177
Салдо на 31.12.2022 год.	94	83	177
<b>Натрупана амортизация</b>	<b>47</b>	<b>64</b>	<b>111</b>

Салдо на 31.12.2021 год.	47	64	111
Начислена	4	4	8
Салдо на 31.12.2022 год.	51	68	119
<b>Балансова стойност на 31.12.2021 год.</b>	<b>47</b>	<b>19</b>	<b>66</b>
<b>Балансова стойност на 31.12.2022 год.</b>	<b>43</b>	<b>15</b>	<b>58</b>

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекущи/ материални активи в размер на 700 лева.

## **2 РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ**

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Машини, съоръжения и оборудване	4	4
Други	4	3
<b>ОБЩО:</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

## **3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Инвестиционни имоти	42 623	40 226
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	13	2 715
<b>ОБЩО:</b>	<b>42 636</b>	<b>42 941</b>

Инвестиционните имоти включват земи и сгради; разходите за подобрения на инвестиционни имоти включват натрупани разходи за проектиране, строително-монтажни работи и съоръжения.

Инвестиционните имоти и разходите за тяхното подобрене са представени в отчета за финансовото състояние по справедливи стойности, определени от лицензирани оценители.

## **4. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ**

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Вземания по предоставени аванси	166	219
Вземания от клиенти	138	417
Вземания от свързани предприятия	338	1 295

Други вземания	60	22
<b>ОБЩО:</b>	<b>702</b>	<b>1 953</b>

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2022 год. няма основания за обезценка на вземания.

#### **5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Разплащателни сметки	1	38
Парични средства в каса	7	1
<b>ОБЩО:</b>	<b>8</b>	<b>39</b>

#### **6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ**

Към 31.12.2022 година акционерният капитал е в размер на 20 930 хил. лева, разпределен в 20 930 хил. обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка една.

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Основен регистран капитал	20 930	20 930
Резерви	3 035	3 035
Неразпределени печалби	14 318	16 119
Текущ финансов резултат	620	1 305
<b>ОБЩО:</b>	<b>38 903</b>	<b>41 389</b>

Резервите на дружеството са формирани от премиен резерв в размер на 488 хил. лв. и други резерви в размер на 2 547 хил. лв.

Финансовият резултат към 31.12.2022 година е печалба в размер на 620 хил. лв.

#### **7. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ**

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Задължения към банки	1 650	2 200
Банкови комисионни	0	0

Нетно задължение по кредит, в т.ч.:	1 650	2 200
Нетекуща част на задълженията	1 100	1 650
<b>Текуща част на задълженията</b>	<b>550</b>	<b>550</b>

Дружеството е сключило дългосрочен инвестиционен договор за кредит, по който е поело неотменими ангажименти за погасяване на получените заеми, заедно с начислените лихви.

## 8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Задължения към доставчици	120	178
Други задължения	777	727
Разчети към застрахователи	2	2
Задължения към свързани предприятия	1 338	240
Задължения към клиенти по депозити и др.	55	57
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 292</b>	<b>1 204</b>

Задълженията към доставчиците в размер на 120 хил. лв. са текущи, със срок на плащане до 1 година, други задължения представляват получените аванси от клиенти са текущи в размер на 2 хил.лв, а останалите задължения са получени средства от акционерите.

Задължения към свързани лица включват неизплатени дивиденди към акционерите и текущи задължения в размер на 288 хил.лв.

## 9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Местни данъци и такси	303	202
Данък върху добавената стойност	168	
Данък върху доходите на ФЛ и данък дивидент	76	1
<b>ОБЩО:</b>	<b>547</b>	<b>203</b>

До датата на изготвяне на финансовия отчет в дружеството са извършени данъчни ревизии и проверки, както следва:

- Данъчна ревизия по Закона за корпоративното подоходно облагане – до 31.12.2006 год.
- Данъчна ревизия по ЗДДС – до 30.09.2008 год.

- Данъчни проверки по ЗДДС – за периодите от 01.10.2008 год. до 31.05.2009 год., от 01.12.2009 г. до 31.03.2010 г. и от 01.05.2010 г. до 31.07.2010 г.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.01.2014 год. до 31.03.2014год.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.01.2015 год. до 31.03.2015год.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.03.2017 год. до 31.05.2017год.
- Данъчна ревизия по ЗКПО, ЗДДС, осигуряване – за периода 01.01.2014 год. до 30.04.2019год.
- Данъчна ревизия по ЗКПО, ЗДДС, осигуряване – за периода 01.01.2015 год. до 30.04.2019год.

## **10. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ**

	<b>31.12.2022 BGN'000</b>	<b>31.12.2021 BGN'000</b>
Приходи от наеми	2 966	2 639
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 966</b>	<b>1 846</b>

Увеличението на приходите от наем произтича от увеличения размер на наемите към клиентите, произтичащи от повишаването на цените на ел. енергията и други разходи, формиращи наемната цена на отдаваните площи.

## **11. ДРУГИ ПРИХОДИ**

	<b>31.12.2022 BGN'000</b>	<b>31.12.2021 BGN'000</b>
Други приходи	526	1 116
в.ч. преоценки на недвижими имоти	85	508
<b>ОБЩО:</b>	<b>526</b>	<b>1 116</b>

Други приходи в размер на 526 хил.лв представляват префактурирани ел.енергия и вода на наематели, 85 хил.лв. са формирани от преоценка на инвестиционни имоти.

## **12. ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСИРАНИЯ**

	<b>31.12.2022 BGN'000</b>	<b>31.12.2021 BGN'000</b>
Финансирания от правителството	85	41
<b>ОБЩО:</b>	<b>85</b>	<b>41</b>

### 13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Материали по поддръжка на инвестиционни имоти	25	42
<b>Общо</b>	<b>25</b>	<b>42</b>

### 14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Възнаграждения на обслужващо дружество	42	42
Такси към КФН, ЦД, БФБ	9	7
Оценки на имоти	6	5
Ел. енергия	829	396
Застраховки	13	9
Охрана на обекти	115	87
Текущо поддържане на инвестиционни имоти	82	87
Правни и одиторски услуги	9	28
Други	27	26
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 132</b>	<b>687</b>

### 15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	58	59
Разходи за социално осигуряване	12	12
	<b>70</b>	<b>71</b>

### 16. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Обезценка на инвестиционни имоти	65	1 295
Местни данъци и такси	153	207
Лихви за просрочени плащания	1	79
Отписани вземания	90	60
Други разходи	57	22

Брак на ДМА	1 323	
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 689</b>	<b>1 663</b>

През м. Април и Септември 2022г. са премахнати и съборени сгради, поради негодност за използване, намиращи се на адрес: гр. Пловдив, бул. Христо Ботев №51-53 жилищна сграда многофамилна със застроена площ от 164 кв.м., селскостопанска сграда със застроена площ от 456 кв.м. и четири малки сгради на транспорта със застроени площи съответно 94 кв.м., 45 кв.м., 26 кв.м. и 47 кв.м. Бе издаден документ за разрешение за събаряне и същата бе бракувана и унищожена. В резултат на това са формирани други разходи в размер на 1 323 хил.лв.

#### **17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО**

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
<b>Финансови разходи:</b>		
Разходи за банкови такси и комисионни	11	16
Разходи за лихви по банкови кредити	22	5
<b>Финансови приходи (разходи), нетно:</b>	<b>33</b>	<b>21</b>

#### **18. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ**

Свързаните лица с дружеството са:

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2022 и 2021 година са, както следва:

Групи свързани лица	Продажба на стоки и услуги		Покупка на стоки и услуги	
	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2022	2021	2022	2021
Кепитъл Сити Център ООД	2 208	112	164	1542
Кепитъл Секюрити ЕООД	16	2	113	8
Евромакс				
Логистик ЕООД	7	7		
Роал Индъстри ЕООД	24	25		
В и В Холдинг ЕООД	5	1		
Роал Ацетейт Кемикълс АД	4	5		
<b>Общо:</b>	<b>2 264</b>	<b>164</b>	<b>277</b>	<b>1 550</b>

Към 31 декември 2022 и 2021 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Групи свързани лица	Вземания		Задължения	
	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2022	2021	2022	2021
Кепитъл Сити Център ООД	309	1 215	-	-
Кепитъл Секюрити ЕООД		3	118	9
Евромакс Логистик ЕООД			170	231
Роал Индъстри ЕООД	5	64		
В и В Холдинг ООД	7	1		
Роал Ацетейт Кемикълс АД	17	12		
<b>Общо</b>	<b>338</b>	<b>1 295</b>	<b>288</b>	<b>240</b>

По решение на Общото събрание на акционерите през 2022 е разпределен дивидент за 2020г. и 2021г.

### 19. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

- Веселин Стойчев Чипев – Председател на СД и Изпълнителен директор
- Жена Христова Атанасова – Заместник председател на Съвета на директорите
- Петър Атанасов Петров – член на Съвета на директорите

Ключовият управленски персонал е оповестен в т. I. Корпоративна информация. Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	52	53
Осигуровки	10	10
<b>Общо:</b>	<b>62</b>	<b>63</b>

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал са по договори за управление.

### 20. СТОЙНОСТ И ДОХОД НА АКЦИЯ

20.1. Стойността на акция е изчислена по метода на нетната балансова стойност на активите.

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Нетна балансова стойност – хил. лева	38 903	41 389
Обикновени акции в обръщение – хил. брой	20 930	20 930
<b>Стойност на акция - лева</b>	<b>1,86</b>	<b>1.98</b>

## 21. ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай, че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

### 21.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се договарят основно в евро. Авансите, получавани и предоставяни в евро, не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток.

### 21.2. Лихвен риск

Дружеството ползва дългосрочен банков кредит и е изложено на лихвен риск.

### 21.3. Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, тъй като цените на недвижимите имоти и наемите на същите в условията на икономическа криза непрекъснато се променят.

### 21.4. Кредитен риск

Финансовите активи, които излагат Дружеството на кредитен риск са предимно предоставените аванси. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е проучване на контрагентите, ползване на услугите на такива с добра кредитна репутация и договаряне на по-ниски размери на аванси.

### 21.5. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата на финансово планиране на плащанията от гледна точка на срочност и размери

## СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във Годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 година.

Дата: 13.03.2023 г.

Съставител: **VESELA**  
Dimitrova  
Shopolova  
/Весела Шополова /

Digitally signed by VESELA  
Dimitrova Shopolova  
DN: email=vesey\_dy@abv.bg,  
c=Shopolova,  
givenName=VESELA,  
serialNumber=RNCBG-00011343  
75, cn=VESELA Dimitrova  
Shopolova, o=BG  
Date: 2023.03.13 15:43:02 +0200

Изпълнителен директор:  
/Веселин Чипев/

**Veselin**  
Stoychev  
v Chipev

Digitally signed by Veselin Stoychev  
Chipev  
DN: email=v\_chipev@vsnmail.bg,  
o=Black Sea Investment REIT,  
st=491, cn=Stoychev VESSELIN,  
serialNumber=RNCBG-780554440,  
cn=Veselin Stoychev Chipev, o=BG  
Date: 2023.03.13 15:31:09 +0200