

АРКО ТАУЪРС АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2022 година

Обща информация	i
Доклад за дейността	ii
Доклад на независимия одитор до акционерите на.....	iii
Отчет за финансовото състояние всеобхватния доход	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените собствения капитал.....	5
Отчет за паричните потоци	6
Пояснителни бележки.....	7

Съвет на Директорите

Пейо Иванов Николов – Изпълнителен директор
Станислав Ненков Ананиев
Александър Веселинов Димитров

Одитен комитет

Павлина Пилчева-Илиева
Николай Василев
Станислав Ананиев

Седалище и адрес на управление

гр. София
район „Лозенец“
кв. „Витоша“
ул. „Константин Петканов“ № 4

Регистър и регистрационен номер

ЕИК 175240206

Одитор

Николай Полинчев
бул. Инж. Иван Иванов 70 Б
София 1303

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31.12.2022 г.

Активи по отсрочени данъци	Бележки	2022 BGN(000)	2021 BGN(000)
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	7	4,703	4,615
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	6	28,094	19,368
		32,797	23,983
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	8,088	196
Вземания от свързани лица	12	-	10
Парични средства и краткосрочни депозити	9	1,096	7
		9,184	213
ОБЩО АКТИВИ		41,981	24,196
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	683	683
Законови резерви		20,409	20,409
Неразпределена печалба		2,963	2,963
Непокрита загуба		(96)	(94)
Текуща печалба		(78)	(2)
Общо собствен капитал		23,881	23,959
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	11	17,964	199
Задължения към свързани лица	12	-	29
Задължения към персонал		1	1
Задължения към осигурителни предприятия		1	1
Други задължения		134	7
		18,100	237
Общо пасиви		18,100	237
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		41,981	24,196

Дата 09-03-2023

PEYO IVANOV
NIKOLOVDigitally signed by PEYO IVANOV
NIKOLOV
Date: 2023.03.28 14:22:22 +03'00'Пейо Николов
Изпълнителен директорVesela Dimova
Sergieva - Valcheva
Digitally signed by Vesela
Dimova Sergieva - Valcheva
Date: 2023.03.28 13:39:32
+03'00'Весела Сергиева-Вълчева
СъставителФинансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 28 март 2023Digitally signed by Nikolay
Polinchev, CPA 684

Николай Полинчев, дес 684

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	Бележки	2022 BGN(000)	2021 BGN(000)
Приходи от наеми		-	70
Други приходи		-	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти		88	12
Приходи	5.1	88	82
Разходи за персонала	5.2	(14)	(14)
Разходи за външни услуги	5.3	(119)	(17)
Нетни загуби от обезценка на инвестиционни имоти		-	-
Други разходи	5.4	(31)	(53)
Разходи		(164)	(84)
Оперативна печалба		(76)	(2)
Финансови разходи	5.5	(2)	-
Печалба преди данъци		(78)	-
Разход за данък върху доходите		-	-
Печалба/загуба за годината		(78)	(2)
Друг всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(78)	(2)

Дата 09-03-2023

PEYO IVANOV NIKOLOV

Digitally signed by PEYO IVANOV
NIKOLOV
Date: 2023.03.28 14:22:42 +03'00'Пейо Николов
Изпълнителен директорVesela Dimova
Sergieva - ValchevaDigitally signed by Vesela
Dimova Sergieva - Valcheva
Date: 2023.03.28 13:40:01
+03'00'Весела Сергиева-Вълчева
СъставителФинансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 28 март 2023

Digitally signed by
Nikolay Polinchev,
CPA 684

Николай Полинчев, дес 684

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31.12.2022 г.

ВGN(000)	Основен капитал	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо
На 1 януари 2021 г.	683	20,409	2,869	23,959
Загуба за годината	-	-	(2)	(2)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	(2)	(2)
На 31 декември 2021 г.	683	20,409	2,867	22,959
Печалба за годината	-	-	(78)	-
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-
На 31 декември 2022 г.	683	20,409	2,789	23,881

Дата 09-03-2023

PEYO IVANOV
NIKOLOVDigitally signed by PEYO IVANOV
NIKOLOV
Date: 2023.03.28 14:23:03 +03'00'Пейо Николов
Изпълнителен директорVesela Dimova
Sergieva -
ValchevaDigitally signed by Vesela
Dimova Sergieva - Valcheva
Date: 2023.03.28 13:40:26
+03'00'Весела Сергиева-Вълчева
СъставителФинансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 28 март 2023Digitally signed by
Nikolay Polinchev,
CPA 684

Николай Полинчев, дес 684

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	Бележк и	2022 BGN(000)	2021 BGN(000)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		3,448	309
Плащания към доставчици		(1,927)	(243)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(14)	(16)
Други постъпления и плащания от оперативна дейност, нетно		<u>(119)</u>	<u>(44)</u>
Нетни парични потоци от оперативната дейност		<u>1,388</u>	<u>6</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
		(299)	-
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
		-	-
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		1.089	6
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		<u>7</u>	<u>1</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	<u>1.096</u>	<u>7</u>

Дата 09-03-2023

**PEYO IVANOV
NIKOLOV**Digitally signed by PEYO IVANOV NIKOLOV
Date: 2023.03.28 14:23:21 +03'00'Пейо Николов
Изпълнителен директорVesela Dimova
Sergieva - ValchevaDigitally signed by Vesela
Dimova Sergieva - Valcheva
Date: 2023.03.28 13:41:05
+03'00'Весела Сергиева-Вълчева
СъставителФинансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 28 март 2023Digitally signed by
Nikolay Polinchev,
CPA 684

Николай Полинчев, дес 684

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**1. Корпоративна информация**

Финансовият отчет на АРКО ТАУЪРС АДСИЦ („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 16.03. 2023 г.

„Арко Тауърс“ АДСИЦ („Дружеството“) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Съгласно § 1. т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „секюритизация“ е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти или права върху парични вземания, включително и бъдещи вземания, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Обслужващо дружество (трето лице по чл.27 от ЗДСИЦДС) на „Арко Тауърс“ АДСИЦ е „Конфирма“ АД, гр. София.

С решение № 804 – ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 20.10.2022 г. е одобрено решение за смяна на банката депозитар. Банка депозитар на Дружеството считано от 08.11.2022 г. е УниКредит БУЛБАНК АД, гр. София.

Дружеството е вписано на 1 март 2007 г. в регистъра на търговските дружества под № 115473, том 1581, стр. 122 по ф. д. 3162/ 2007 г. по описа на Софийски градски съд, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и осъществява дейност в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството е с изцяло внесен капитал 682 500 лева, формиран от парични вноски. През месец октомври 2007 г. с решение на Софийски градски съд е вписвано първоначалното увеличение на капитала със 150 000 лева. През ноември 2009 г. капиталът на Дружеството е увеличен с 32 500 лева и възлиза на 682 500 лева.

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една. Към 31 декември 2022 г., акционери, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството са:

Акционери	Дялово участие	Брой акции/дялове	Номинална стойност (хил.лв.)
„Сингулар Асет Мениджмънт“ ООД,	34,80 %	237 500	238
„Юник Инвестмънт“ АД, гр. София	31,87 %	217 500	218
„Имобило“ АД, гр. Варна	12,70 %	86 683	87
„Си Би Си“ АД, гр. София	11,63 %	79 383	79
Други акционери	9,00%	61 434	61
Всичко	100.00%	682 500	683

Регулаторна рамка

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор С Решение № 541 – ДСИЦ от 11.04.2007 г.

Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък и разпределя дивиденди в размер на минимум 90 процента от печалбата за финансовата година.

2. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

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

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Принцип на действащото предприятие

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват нулев или отрицателен икономически растеж, доверие на купувачите, цени на конкурентите, както и цени и наличие на суровини, подизпълнители и доставчици.

Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет. Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози, в това число и прогнозният сценарий за спад.

Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 декември 2022 г.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1. Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по 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).

3.2. Признаване на приходи

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаградението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
 - за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност в всеобхватен доход.

3.3. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периодите, през които договорите за които се отнасят се изпълняват.

3.4. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

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

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както 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.

3.5. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

3.6. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и
3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими и дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2022 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

3.7. Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти класифицирани за отчитане по справедлива стойност, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 2 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти и финансови активи на разположение за продажба, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като имоти, финансови активи на разположение за продажба се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите- оценители, ръководството

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

3.8. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

3.9. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

3.10. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в която възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за доходите в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Дружеството прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Дружеството започва наново да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му бъдещо използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Дружеството вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва и критериите за класификация като имот,

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

държан за продажба са изпълнени, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

3.11. Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки ОГПП, към който са разпределени индивидуални активи. Тези бюджети и прогнозни калкулации обикновено покриват период от пет години. При по-дълги периоди се изчислява индекс за дългосрочен растеж и той се прилага след петата година към бъдещите парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намалела. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

3.12. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

3.13. Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2022 г.:

За първи път през 2022 година се прилагат някои изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор – Изменения в МСС 37

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи". Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Препратка към Концептуалната рамка – Изменения в МСФО 3

През май 2020 г. СМСС публикува Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации – Препратка към Концептуалната рамка*. Измененията са предвидени да заменят препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*, публикувана през 1989 г., с препратка към *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, публикувана през март 2018 г. без съществени промени в изискванията.

Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 Налози, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба – Изменения в МСС 16

През май 2020 г. СМСС публикува *Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба*, като се забранява на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение, каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО 2018-2020

МСФО 9 Финансови инструменти – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 9. Изменението изяснява възнагражденията, които предприятието включва, когато оценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначалния финансов пасив. Тези възнаграждения включват само платените или получените между кредитополучателя и кредитодателя, включително възнагражденията, платени или получени или от кредитополучателя, или от кредитодателя от името на другия. Предприятието прилага изменението за финансови пасиви, които са модифицирани или заменени на или след началото на годишния отчетен период, през който предприятието прилага изменението за първи път. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане. Изменението позволява на дъщерно предприятие, което избере да приложи параграф Г16(а) на МСФО 1 за оценяване на кумулативните разлики от превръщане на чуждестранна валута, да използва сумите, отчетени от компанията-майка, на база датата на прехода към МСФО на компанията-майка. Това изменение се прилага също и по отношение на асоциирани предприятия или съвместни предприятия, които изберат да приложат параграф Г16(а) на МСФО 1. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

МСС 41 Земеделие – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСС 41 Земеделие. Изменението премахва изискването в параграф 22 на МСС 41, съгласно което предприятията трябва да изключват паричните потоци, свързани с данъчно облагане, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41. Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност, на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

4.2. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие Тези изменения все още не са приети от ЕС.

4.3. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, 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 условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с 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.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

4.4. Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск да доведат до

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

4.4.1. Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия 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 резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от продажба на продукцията и предоставяне на услуги

Приходи

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Извършване на услуги		
Предоставяне на услуги-наеми	-	70
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	88	12
Общо приходи от услуги	88	82

5.2. Разходи за персонала

Разходи за персонала

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Текущи възнаграждения	8	8
Вноски по социалното осигуряване	6	6
Общо разходи за персонала	14	14

5.3. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Разходи по обслужване	-	10
Експертни оценки и консултации	94	
Счетоводни и правни услуги	9	
Такса Централен депозитар, БФБ,КФН	3	1
Одит и общ надзор	7	3
Други	6	3
Общо Разходи за външни услуги	119	17

5.4. Други разходи

Други разходи

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Други разходи		
Разходи за данък сгради и такса смет	31	31
Отписани разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	-	22
Общо Други разходи	31	53

5.5. Финансови приходи и разходи

Финансови разходи

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 г. BGN(000)
Други финансови разходи	(2)	-
Общо финансови разходи	(2)	-

6. Активи в процес на изграждане

	ДМА в процес на изграждане
Дълготрайни материални активи BGN(000)	
Отчетна стойност	
На 1 януари 2021 г.	19,391
Постъпили през периода	-
Излезли през периода	(23)
На 31 декември 2021 г.	19,368
Постъпили през периода	8,726
Излезли през периода	-
На 31 декември 2022 г.	28,094
Амортизация	
На 1 януари 2021 г.	-
Начислена през периода	-
Отписана през периода	-
На 31 декември 2021 г.	-
Начислена през периода	-
Отписана през периода	-
На 31 декември 2022 г.	-
Балансова стойност	
На 31 декември 2021 г.	19,368
На 31 декември 2022 г.	28,094

Дружеството изгражда проекта Централ парк София на ул.Скопие в гр.София. Той е разделен на два подетапа :

1.1. , който представлява строителството на 3 бр. многофамилни жилищни сгради в североизточната част на имота като: СГРАДА А с предвидена надземна РЗП 11350м2, СГРАДА Б с предвидена надземна РЗП 11900м2, и СГРАДА В с предвидена надземна РЗП 10700м2 и включена към същата сутеренна част с предвидена площ 24600м2,вкл. междинните връзки между тях.

1.2. , който предвижда проектирането и изграждането на 4 бр. многофамилни жилищни сгради в югоизточната част на имота, сутеренна част с предвидена площ 17300м2, СГРАДА Д с предвидена надземна РЗП 11350м2 , СГРАДА Е с предвидена надземна РЗП 11350м2, СГРАДА Ж с предвидена надземна РЗП 11900м2.

Срокът за приключване на подетап 1.1. е края на 2025 г., а за подетап 1.2. е края на 2027 г.

Строителството се извършва от „Електристи“ ЕООД и договорът с това Дружество е сключен от фирма „Конфирма“АД, която е в качеството си на трето лице по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС.

Във връзка с изграждането на обект Централ парк София и необходимостта от финансиране, Дружеството си е осигурило кредитна линия в размер 40 523 хил.лв. от обслужващата го банка.

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022**7. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
На 1 януари	4.615	4,603
Печалба/загуба от преценка по справедлива стойност	88	12
На 31 декември	4.703	4.615
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	-	70
Преки оперативни разходи по имоти, които генерират наеми	31	31
Преки оперативни разходи по имоти, които не генерират наеми	-	-
Печалба от инвестиционни имоти, оценени по справедлива стойност	(31)	39

Няма ограничения върху разпореждането с инвестиционните имоти, както и договорени ангажименти за покупка или строителство на такива.

Оповестявания на оценяването на справедлива стойност

Въз основа на вида, характеристиките и рисковете, свързани с притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, ръководството ги е класифицирало като търговски имоти.

Справедливата стойност на търговските имоти е определена от лицензиран независим оценител ХПР ООД.

Оповестяванията на йерархията на справедлива стойност за инвестиционните имоти са представени в Бележка **Равнение на справедливата стойност**

Инвестиционни имоти

	<u>Търговски имоти</u>
На 1 януари 2021	4.603
Преценки през печалбата или загубата за периода	12
Покупки	-
Продажби	-
На 31 декември 2021	4.615
Преценки през печалбата или загубата за периода	88
Покупки	-
Продажби	-
На 31 декември 2022	4.703

Описание на оценителските методи и ключовите входящи данни при оценката на инвестиционните имоти

Използваният в оценките метод за оценяване е метод на капитализиране на бъдещите парични приходи, който е препоръчителен при определяне на пазарната стойност на недвижими имоти с търговско предназначение. Приетата база на стойността е пазарна стойност на обекта. Използваният метод се основава на предположението, че пазарната стойност на имота, обект на оценка, се равнява на сегашната стойност на бъдещия нетен приход от дейността или на капитализираната бъдеща стойност на нетния приход от дейността сега. Изследвана е доходността при сегашното функционално предназначение на имота.

При оценяване на справедлива стойност се отчитат характеристиките на актива, които ще бъдат взети предвид от участниците на пазара при определяне на цената на актива към датата на оценка. Тези характеристики включват, но не се изчерпват до: състояние и местоположение на актива, възможни ограничения относно продажбата или използването на актива.

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

Оценката по справедлива стойност се извършва при предположението, че сделката за продажба на актива се извършва на основния пазар за този актив или при липсата на основен пазар – на най-изгодния пазар за този актив. Основният пазар представлява пазарът с най-голям обем и ниво на дейност за дадения актив. На най-изгодния пазар след отчитане на разходите по сделката и транспортните разходи сумата, получена за продажбата на актива, е максимална.

Определянето на справедливата стойност на оценяваните активи се извършва при съблюдаване на концепцията за най-добра и ефективна употреба към датата на оценката. Най-добрата и ефективна употреба от гледна точка на участник, е тази, която ще доведе до най-високата стойност на актива и включва използване, което е физически възможно, законово допустимо и финансово осъществимо, както следва:

- физически възможно – отчитат се физическите характеристики на актива, които пазарните участници биха взели предвид при определяне на цената на актива;
 - законово допустимо – отчитат се всички правни ограничения за употребата на актива, както и вероятността тези ограничения да се променят (например градоустройствени параметри);
 - финансово осъществимо – отчита се дали алтернативната употреба, която е физически възможна и законово допустима, генерира достатъчна доходност за типичния участник над доходността от текущата употреба, след като се вземат предвид разходите за преобразуване на актива за целите на тази алтернативна употреба.

<i>Географска информация</i>	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
България	4,703	4.615
	4,703	4.615

8. Търговски и други вземания

Търговски вземания	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
Търговски вземания от свързани лица	-	10
Търговски вземания от клиенти	7,852	
Аванси на доставчици	236	196
Търговски вземания (нетно)	8,088	206

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори. Всички търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от отделни клиенти.

Търговските вземания от клиенти се състоят основно от фактурирано и непогасено вземане за продажба на право на строеж в изгаждания от дружеството проект.

9. Парични средства и краткосрочни депозити

Парични средства	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
Разплащателни сметки		
<i>в лева</i>	1,096	7
Общо парични средства и парични еквиваленти	1,096	7

10. Основен капитал и резерви**10.1. Основен капитал**

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
650000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	682,500	682,500

Изменението в основния капитал е представено по-долу:

	Брой обикновени акции (в хил.)	Регистриран и емитиран капитал BGN(000)
На 1 януари 2021 г.	682,500	682,500
На 1 януари 2022 г.	682,500	682,500
На 31 декември 2022 г.	682,500	682,500

Всички обикновени акции са изцяло платени.

11. Търговски и други задължения**11.1. Търговски и други задължения**

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
Задължения към доставчици и клиенти	6	4
Задължения към свързани лица	8,396	29
Аванси от клиенти	9,562	195
Задължения към персонал	1	1
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Други задължения	134	7
	18,100	237

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

Търговските задълженията не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в договорените срокове.

Авансите от клиенти произтичат от капарирани продажби за обект Централ парк София, които са в размер на 28,78 % от общата изградена площ към 31.12.2022 г.

12. Оповестяване на свързани лица

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

BGN(000)		Продажби на свързани лица	Покупки от свързани лица	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Продажби на / покупки от свързани лица					
Други свързани лица (под общ контрол)	2022	-	8,434	-	8,396
Други свързани лица (под общ контрол)	2021	50	12	10	29
	2022	-	8,434	-	8,396
	2021	50	12	10	29

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на оповестените по-долу. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2022 г. (2021 г.: нула). Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

13. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите, както и Директорът за връзка с инвеститорите. В дружеството няма друг персонал, нито лица назначени на трудов или граждански договор, извън СД и Директорът за връзка с инвеститорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Възнаграждение изплатено на членовете на СД	8	8
Общо	8	8

Членовете на Съвета на директорите получават постоянно месечно възнаграждение, определено от Общото събрание чрез решение за приемане на Политиката за определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на съвета на директорите. Съобразно чл. 4, ал. 2 от Политиката, постоянното възнаграждение не може да превишава 10-кратния размер на минималната месечна работна заплата.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат и променливо възнаграждение, представляващо премии, бонуси или други форми на допълнително материално стимулиране. Конкретният размер се определя след преценка на обективните критерии за оценка на дейността на Съвета на директорите, посочени в Политиката.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2022 г.

Задълженията на дружеството към членовете на Съвета на директорите са следните:

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
Възнаграждение по начислени възнаграждения	1	1
Общо	1	1

14. Разпределение дивиденди

През 2022 г. не са разпределени дивиденди.

14. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/(загуба) на акция и доходът/(загубата) на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

АРКО ТАУЪРС АД СИЦ

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в '000 лв.)	(78)	(2)
Среднопретеглен брой акции (в '000 лв.)	<u>682,500</u>	<u>682,500</u>
Основен доход/(загуба) на акция (в '000 лв.)	<u>-</u>	<u>-</u>

За целите за разпределение на дивидент се прави преобразуване на финасовия резултат съгласно точка 5.р от счетоводната политика.

Финансов резултат на АРКО ТАУЪРС АД СИЦ за периода: 2022 г.	BGN(000)
счетоводна печалба	
счетоводна загуба	(76,820)
Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
увеличение	-
намаление	(88,600)
Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
увеличение	-
намаление	-
Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
а) продажната цена на недвижимия имот	-
увеличение	-
намаление	-
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	-
увеличение	-
намаление	-
Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
увеличение	-
намаление	-
Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	-
увеличение	-
намаление	-
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	-
увеличение	-
намаление	-

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022

Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	-
Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	-
Сума за разпределяне на дивидент;	(165,420)
Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	(148,878)
Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	-
Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	-
Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон:	-

15. Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

16. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Валутен риск

Дружеството не извършва покупки, продажби, предоставяне и получаване на заеми в чуждестранни валути – евро, щатски долари и британски лири.

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Активи изложени на кредитен риск

	31.12.2022 г. BGN(000)	31.12.2021 BGN(000)
Пари и парични еквиваленти	1,096	7
Търговски и други вземания	<u>8,088</u>	<u>206</u>
	<u>9,184</u>	<u>213</u>

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2022*Ликвиден риск*

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуриретна структура. Дружеството се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

BGN(000)	На поискване					Общо
	0-3 месеца	3-6 месеца	6-12 месеца	1-3 години		
Задължения към персонала	-	1	-	-	-	1
Търговски и други задължения	56	85	-	8,396	9,562	18,099
	56	86	-	8,396	9,562	18,100

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2022 г., както и през 2021 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период, както следва:

	2022	2021
Нетна загуба в хил. лв.	(78)	(2)

17. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	31.12.2022 г.	31.12.2021
	BGN(000)	BGN(000)
Пари и парични еквиваленти	1,096	7
Търговски и други вземания	8,088	206
	9,184	213
Финансови пасиви	31.12.2022 г.	31.12.2021
	BGN(000)	BGN(000)
Търговски и други задължения	18,100	237
	18,100	237

18. Събития след датата на отчетната дата

Не са настъпили събития след 31 декември, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Дата 09-03-2023

PEYO IVANOV
NIKOLOV

Digitally signed by PEYO IVANOV
NIKOLOV
Date: 2023.03.28 14:24:04 +03'00'

Пейо Николов
Изпълнителен директор

Vesela Dimova
Sergieva -
Valcheva

Digitally signed by Vesela
Dimova Sergieva - Valcheva
Date: 2023.03.28 13:41:41
+03'00'

Весела Сергиева-Вълчев
Съставител