



СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

**Годишен финансов отчет
и Доклад за дейността
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.**

С доклад на независимия одитор

Съдържание

	Страница
Доклад за дейността	2
Годишен отчет за финансовото състояние	4
Годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	5
Годишен отчет за промените в собствения капитал	6
Годишен отчет за паричните потоци	7
Подбрани пояснителни приложения към Годишния финансов отчет	8

Годишен доклад за дейността на Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД

Докладът за дейността на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД за 2021 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. Несебър, К. К. Слънчев Бряг, Хотел Кукс Клуб.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др.

По силата на сключен договор със Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ, Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД се статуйра като “обслужващо дружество” по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) за Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

През 2021 г. по силата на сключен договор със Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ за наем на недвижим имот, находящ се в К. К. Слънчев бряг, Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД извършва хотелиерска и ресторантьорска дейност.

През финансовата 2021 г. Дружеството не е извършвало научни изследвания и разработки.

Капитал

Дружеството не е публично и към 31 Декември 2021 г. е с регистриран капитал в размер на 2 600 хил. лв., разпределен в 260 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 10 лв.

Към 31 Декември на текущия период, едноличен акционер, притежаващ 100 % от капитала на Дружеството, е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ.

Дружеството не притежава собствени акции и през 2021 г. не е извършвано придобиване и/или прехвърляне на такива.

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление включваща Съвет на директорите, който към 31 Декември 2021 г. е в следния състав:

- Стоян Тодоров Маринов;
- Иван Славейков Славов;
- Атанас Стоянов Райков;

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Славейков Славов.

През изтеклата година членовете на Съвета на директорите не притежават и не са придобивали и/или прехвърляли акции на Дружеството. Те не притежават специални права (респ. опции) за придобиване на акции и облигации (при наличието на такива) на Дружеството.

Преглед на дейността през 2021 г.

През периода Дружеството развива нова дейност (хотелиерство и ресторантьорство), чрез нает от Супер Боровец пропърти Фонд АДСИЦ, недвижим имот - Хотел Кукс Клуб, находящ се в К.К.Слънчев Бряг.

Годишен доклад за дейността на Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД за 2021 г.

Финансовият резултат за 2021 г. е загуба в размер на 1 898 хил. лв. (2020 г.: е загуба в размер на 307 хил. лв.), а собственият капитал 315 хил. лв. (2020 г.: 2 213 хил. лв.)

Дружеството отчита натрупана загуба към 31 декември 2021 г. в размер на 2 875 хил. лв. Към същата дата разполагаемите парични средства възлизат на 305 хил. лв., а регистрираният акционерен капитал превишава нетните активи на Дружеството с 2 285 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собственика и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството, провеждайки политика на оптимизиране на разходите, осигуряване на източници за генериране на приходи и ефективност при събираемостта на вземанията. Ръководството счита, че поради предприетите мерки и продължаващата финансова подкрепа от едноличния собственик ще успее да продължи дейността си и да погасява задълженията си, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Дружеството отчита нетен оборотен капитал в размер на -58 хил. лв., а през предходния период - 323 хил. лв., същевременно се наблюдава увеличение на коефициента на текуща ликвидност, която през 2021 г. достига 0.93, спрямо 0.53 през 2020г.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2021 г. е 1 190 хил. лв., като от тях текущите активи са в размер на 817 хил. лв.

Текущите пасиви към 31 декември 2021 г. са в размер на 875 хил. лв.

Приходите от продажби бележат ръст, като за 2021 г. са в размер на 2 557 хил. лв. Финансовите

приходи също бележат ръст спрямо предходния период, като за 2021г. са в размер на 10 хил. лв.

Дружеството е получило и приходи от финансираня по обративна програма за запазване на заетостта, като общата финансова помощ е в размер на 43 хил. лв.

Рискове

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, което елиминира наличието на валутен риск за него.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма разчети с променливи лихвени проценти.

Други ценови рискове

Дружеството не е изложено на ценови риск във връзка с притежавани дялове на договорен фонд и публично търгувани акции, същите са продадени през 2020 г и към 31.12.2021 г. не притежава такива.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от контрагенти и други.

Ликвиден риск

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

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. В допълнение, Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Предвиждано развитие на Дружеството

През следващата финансова година Дружеството очаква да продължи да осъществява дейността си с подкрепата на собственика и да подобри финансовите си показатели.

Събития след края на отчетния период

След датата на съставяне на настоящият годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. не са настъпили съществени събития с коригиращ и/или некоригиращ характер, които следва да се отчетат или отразят в него.

Дата: 17.01.2022 г.

Изпълнителен директор:

Иван Славейков Славов



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Гр. Несебър

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД** („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕК), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕК.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

В раздела на Собствения капитал от отчета за финансовото състояние, се посочват загуби от дейността с общ размер от 2875 хил. лв. към годината, завършваща на 31 декември 2021 г..

Таня Станева, д.е.с., регистриран одитор

Член на Института за дипломираните експерт-счетоводители в България

Собствения капитал на Дружеството е по-малък от размера на регистрираният му с 2285 хил.лв, което е в противоречие с изискванията на ТЗ.

Както е посочено в бел. 2 от пояснителното приложение на годишния финансов отчет, тези събития или условия, наред с останалите изложени въпроси сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Оповестяването на съществената несигурност във финансовия отчет бел. 2 от Приложението е адекватно.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище, относно това дали другата информацията включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

БУРГАС 8000, ул.ХаджиДимитър№14,ет.1

E-mail: [staneva.tanya.ts\(a\)gmail.com](mailto:staneva.tanya.ts(a)gmail.com)

GSM: 0897 810 179

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима, за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие и оповестява, когато това е приложимо, въпроси, свързани с тази му способност, използвайки счетоводната база за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако то на практика няма реалистична алтернатива, освен да го направи.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това, дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от

грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на предположението за действащо предприятие и на базата на получените одиторски доказателства, за това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения в способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай, че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет показва основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние обсъждаме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Таня Станева, д.е.с.



регистриран одитор

17.03.2022

Бургас

БУРГАС 8000, ул. Хаджи Димитър № 14, етл
E-mail: staneva.tanya.ts@gmail.com

GSM: 0897 800 179

Отчет за финансовото състояние

Активи	Бележки	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Нетекущи активи			
Офис оборудване		9	-
Дългосрочни вземания от св. лица	17.1	371	2 535
Отсрочени данъчни активи	4	2	1
Общо нетекущи активи		382	2 536
Текущи активи			
Материални запаси		51	-
Краткосрочни търговски и други финансови	5	173	312
Търговски вземания от св. лица	17.1	106	30
Пари и парични еквиваленти	6	305	23
Данъци за възстановяване		173	-
Общо текущи активи		808	365
Общо активи		1 190	2 901
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	2 600	2 600
Други резерви	7.2	590	590
Натрупани загуби		(2 875)	(977)
Общо собствен капитал		315	2 213
Пасиви			
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	8	38	55
Краткосрочни търговски и други финансови	9	48	77
Получени заеми	9	511	
Предплащания и други пасиви	9	28	155
Краткосрочни задължения към свързани лица	17.2	223	386
Задължения за данъци върху дохода	9	7	15
Други задължения	9	9	
Провизии по неизползвани отпуски	8	11	-
Общо текущи пасиви		875	688
Общо пасиви		875	688
Общо собствен капитал и пасиви		1 190	2 901

Бележките на страници 8 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

(Иван Славейков Славов)
Изпълнителен директор /

17.01.2022 г.
гр. Несебър

(Иван Скодров)
Съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 17.03.2022 г.:

(Таня Станева)
Регистриран одитор, отговорен за

"Регистриран одитор

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

	Пояснения	31.12.2021 г. 31.12.2020 г.	
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажби	10	2 557	1 314
Приходи от финансираня от държавата по програма за запазване на заетостта		43	-
Разходи за материали	11	(582)	(298)
Разходи за външни услуги	12	(3 023)	(733)
Разходи за персонала	13	(857)	(592)
Разходи за амортизации		(1)	-
Други разходи		(23)	■й
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(1 886)	(309)
Финансови приходи	14	10	14
Финансови разходи	14	(24)	(13)
Финансови приходи/(разходи), нетно		(14)	1
Печалба/(Загуба) преди данъци		(1 900)	(308)
(Разходи за)/Приходи от данъци върху дохода	15	2	1
Печалба/(Загуба) за годината		(1 898)	(ЖЕ)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода		(1 898)	(ЖЕ)
Печалба/(Загуба) на акция в лева		(7.30)	(1-18)

Бележките на страници 8 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

(Иван Славейков Славов)
Изпълнителен директор

17.01.2022 г.
гр. Несебър

(Иван Скодров)
Съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 17.03.2022 г.;

(Таня Станева)

Регистриран одитор, отговорен

за одита

Таня
0810 Станева

Регистриран одитор^

Отчет за промените в собствения капитал

хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Печалба (Загуба)	Общо
Салдо на 1 януари 2020 година	2 600	590	(670)	2 520
Текущ финансов резултат			(307)	(307)
Друг всеобхватен доход	-	-		
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(307)	(307)
Салдо на 31 Декември 2020 г.	2 600	590	(977)	2 213

хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Печалба (Загуба)	Общо
Салдо на 1 януари 2021 година	2 600	590	(977)	2 213
Текущ финансов резултат			(1 898)	(1 898)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	
Общо всеобхватен доход за периода		-	(1 898)	(1 898)
Салдо към 31 Декември 2021 г.	2 600	590	(2 875)	315

Бележките на страници 8 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

(Иван Славейков Славов)
Изпълнителен директор

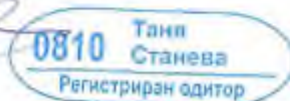
17.01.2022 г.
гр. Несебър



(Иван Сковров)
Съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 17.03.2022 г.:

(Таня Станева)
Регистриран одитор, отговорен за одита



Отчет за паричните потоци

за годината, приключваща на 31 декември

	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления клиенти и други дебитори	4 006	1 199
Постъпления от правителствена помощ	43	-
Плащания към доставчици и други кредитори	(3 730)	(726)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(561)	(479)
Плащания за данък върху дохода	-	(40)
Други плащания от оперативна дейност	6	(12)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(236)	(85)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на фин. инструменти	-	10
Предоставени заеми/депозити	-	(50)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	9	147
Покупка на акции	(222)	-
Постъпления от продажба на акции	223	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	10	107
Парични потоци от финансовата дейност		
Получени заеми	508	-
Плащания по получени заеми	-	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност	-	-
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода	282	22
Парични средства в началото на периода	23	1
Пари и парични еквиваленти в края на периода	305	23

Бележките на страници 8 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

(Иван Славейков Славов)
Изпълнителен директор

17.01.2022 г.
гр. Несебър

Съгласно доклад на независимия одитор от 17.03.2022 г.:

(Таня Станева)

Регистриран одитор, отговорен за



(Иван Скодров)
Съставител

Таня
иБЮ Станева

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството от гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2. е променено през 2021г на гр. Несебър, К. К. Слънчев бряг, Хотел Кукс Клуб.

По силата на сключен договор със Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, Дружеството е „обслужващо дружество” по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността; извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

От началото на 2021г. дружеството е сключило договор за наем на хотел „Кукс Клуб“, находящ се в гр. Несебър, К.К.Слънчев бряг, чрез който дружеството развива хотелиерска и ресторантьорска дейност за активния летен сезон 2021г. (от м. Май до м. Септември). Хотелът разполага с 450 стаи с общ капацитет от 900 легла, класически ресторант с капацитет от 250 места на закрито и 150 места на открито, бар фойе (лоби бар) с капацитет от 25 места на закрито и 25 места на открито и пул бар. Освен това хотелът разполага с фитнес център и 3 басейна - 2 външни и един вътрешен.

Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондова борса.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

Към 31 Декември 2021 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- СТОЯН ТОДОРОВ МАРИНОВ, ЕГН: 6809240527
- ИВАН СЛАВЕЙКОВ СЛАВОВ, ЕГН: 6906150465
- АТАНАС СТОЯНОВ РАЙКОВ, ЕГН: 6601200541
- Към датата на одобрението за публикуване на финансовия отчет Дружеството се представлява от изпълнителния директор ИВАН СЛАВЕЙКОВ СЛАВОВ, ЕГН: 6906150465

Към 31 Декември 2021 г. в Дружеството има 13 наети лица по трудови правоотношения.

Едноличен собственик на Дружеството е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, чиито акции и дългови ценни книжа се котират на Българска фондова борса АД. Към 31 Декември 2021 г. собствеността върху Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е разпределена между множество акционери с най — голям дял, от които е регистрирано на фондов пазар Булконтракт — 2003 ЕООД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият Годишен финансов отчет е изготвен към 31 Декември 2021 г., в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Съдържанието на Годишния финансов отчет включва финансов отчет и подбрани пояснителни приложения.

Годишният финансов отчет за 2021 г. е изготвен в български лева - функционалната валута. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Към 31 декември 2021 година дружеството осъществява активна търговска дейност, натрупаните загуби са в размер на 2 875 хил. лв., а текущите задължения надвишават текущите активи с 58 хил. лв. Собствения капитал на Дружеството е по-малък от размера на регистрираният му капитал с 2 285 хил.лв, в съответствие с изискванията на ТЗ, Дружеството следва да поддържа размер на имуществото си над размера на вписания капитал.

Тези условия сочат, че е съществува предпоставка за съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

Ръководството отчита, че дружеството има значителен търговски опит, съществени договори с клиенти за следващия отчетен период, история непосредствен достъп до финансови ресурси с което без детайлен анализ се заключава, че база на счетоводно отчитане като действащо предприятие е подходящо. Ръководството прецени, че предприятието ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез повишаване ефективността от дейността, разсрочване и предоговаряне на задълженията си, поради което настоящият финансов отчет не съдържа корекции, които биха били необходими, ако би бил изготвен на друга база и без да се приложи принципа на действащо предприятие.

При тази преценка се е взело в предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

Годишният финансов отчет за 2021 г. е изготвен на принципа на действащо предприятие, на база текущо начисляване, при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

3. Значими счетоводни политики

Общи положения

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

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

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

Значимите счетоводни политики, приложени при изготвяне на този финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са прилагани последователно в представените отчетни години, освен ако изрично не е упоменато друго.

По-долу са представени значимите счетоводни политики, за които повече информация е налична на следващите страници:

(а) База за изготвяне

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно Закона за счетоводството, Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение от Комисията на Европейския съюз са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за други предприятия, които осъществяват дейността си, съгласно изискванията на специални закони, посочени в Закона за счетоводството. Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Съветът по МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики.

Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2021 г.:

Изменение на МСФО 4 „Застрахователни договори“ - отлагане на МСФО 9 (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 - Реформа на референтните лихвени проценти - Фаза 2 (издадени на 27 август 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Изменение на МСФО 16 „Лизинга“ - Отстъпки по наем в контекста на COVID-19 (издаден на 31 март 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.)

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите периоди.

Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от предприятието

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2021 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

Изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“; МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“; МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“; Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2018 Г.-2020 г. (издадени на 14 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обзиримо бъдеще.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.), включително Изменение на МСФО 17 (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“: класификация на текущи и нетекущи пасиви и класификация на текущи и нетекущи пасиви - отсрочване на датата на влизане в сила (издадени съответно на 23 януари 2020 г. и 15 юли 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменения на МСС 1 и Декларация за практиките по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (издаден на 12 февруари 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ (издаден на 12 февруари 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 12 „Данъци върху дохода“ (издаден на 7 май 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Концептуална рамка за финансово отчитане

Борда по МСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2019 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2021 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите.

Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска че Предприятието ще може да изпълни задължителните условия за изплащане на банковите заеми.

Ръководството вярва, че изплащането на заемите ще стане както се изисква и че постъпленията ще бъдат достатъчни, за да посрещнат изискванията за плащане към тази дата. Ръководството очаква, че всякакви допълнителни плащания, които се изискват, ще бъдат посрещнати от оперативни парични потоци или от алтернативни форми. Ръководството има достъп до организатори на първоначално публично предлагане и план за набиране на капитал, ако е необходимо.

Ръководството има разумно очакване, че Предприятието има адекватни ресурси да продължи своето оперативно съществуване за обозримото бъдеще.

(I) Бизнес комбинации

Предприятието отчита бизнес комбинации, използвайки метода на придобиване, когато придобитата съвкупност от дейности и активи отговаря на определението за бизнес и контролът се прехвърля към Предприятието. При определяне дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, Предприятието оценява дали съвкупността от придобитите активи и дейности включва най-малко входящи материали и съществен процес и дали придобитата съвкупност има способността да произвежда продукция.

Предприятието има възможност да приложи „тест за концентрация“, който позволява опростена оценка на това дали придобитата съвкупност от дейности и активи не е бизнес. Незадължителният тест за концентрация е изпълнен, ако по същество цялата справедлива стойност на придобитите брутни активи е концентрирана в един идентифицируем актив или група от подобни идентифицируеми активи.

Прехвърленото възнаграждение при придобиването по принцип се оценява по справедлива стойност, както и придобитите разграничими нетни активи. Възникваща репутация се тества за обезценка годишно. Печалба от изгодна покупка се признава веднага в печалбата или загубата. Разходи по сделката се отчитат като разходи при възникване, освен тези, свързани с издаването на дългови или капиталови ценни книжа.

Прехвърленото възнаграждение не включва суми, свързани с уреждането на съществували преди отношения. Такива суми, в общия случай, се признават в печалби и загуби.

Дължимо условно възнаграждение се оценява по справедлива стойност към датата на придобиване. Ако условното възнаграждение се класифицира като собствен капитал, то не се преоценява и уреждането му се отчита в собствения капитал. В противен случай, последващите промени в справедливата стойност на условното възнаграждение се признават в печалбата или загубата.

Когато се изисква възнаграждения с плащания на базата на акции (заместващи възнаграждения) да бъдат заменени за възнаграждения на служители на придобитото предприятие (възнаграждения на придобитото предприятие) и се отнасят за предходни услуги, тогава цялата или част от сумата от заместващите възнаграждения на придобиващия се включва в оценката на прехвърленото възнаграждение за бизнес комбинацията. Това определяне се базира на пазарната стойност на заместващите възнаграждения, сравнена с пазарно-базирана стойност на възнагражденията на придобитата страна и степента, до която заместващите възнаграждения се отнасят за предходни услуги.

(i) Дъщерни дружества

Дъщерни дружества са тези, върху които Предприятието упражнява контрол. Предприятието контролира едно предприятие когато е изложена на, или има право на променлива възвращаемост от своето участие в дружеството и има възможността да влияе на тази възвращаемост чрез властта си в дружеството. В индивидуалния финансов отчет инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по справедлива стойност към датата на която е установен контрол на дъщерното предприятие.

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

(U) Загуба на контрол

При загубата на контрол над дъщерно предприятие, Предприятието отписва инвестицията в дъщерното предприятие. Печалбата или загубата, произлизаща от това, се признава в печалбата или загубата за периода.

(III) Участия в асоциирани и съвместни предприятия

Асоциирани предприятия са тези, върху които Предприятието упражнява значително влияние, но не и контрол или съвместен контрол върху финансовите и оперативните им политики. Съвместно предприятие е споразумение, в което Предприятието има съвместен контрол, като едновременно има права върху нетните активи на споразумението, а не права за активите и задължения за пасивите на споразумението.

Инвестициите в асоциирани и съвместни предприятия се отчитат по по цена на придобиване (себестойност), която включва разходите по сделката.

(б) Преустановена дейност

Преустановената дейност представлява компонент от бизнеса на Предприятието, операциите и паричните потоци, който е ясно разграничим от останалите дейности на Предприятието, и който:

- представлява отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- е част от координиран план за освобождаване на отделен основен вид дейност или географска област на дейности; или
- е дъщерно предприятие, придобито изключително с намерение да бъде препродадено.

Класификацията като преустановена дейност се прави при по-ранното от отписване, или когато дейността отговори на критериите за класифициране като държана за продажба.

Когато една дейност се класифицира като преустановена, сравнителният отчет за печалбата или загубата и ДВД се представя повторно, все едно дейността е била преустановена от началото на сравнителния период.

(в) Приходи от договори с клиенти

Информация за счетоводните политики, свързани с договори с клиенти е предоставена в Бележка 5.

(д) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Предприятието включват:

- приходи от лихви;
- разходи за лихви;
- приход от дивиденди;
- нетна печалба или загуба от финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви;
- загуба от промяна в справедливата стойност на условно възнаграждение, класифицирано като финансов пасив;
- загуби от обезценка (и обратно проявление) на инвестиции в дългови ценни книжа, отчетени по амортизирана стойност или ССДВД;
- нетна печалба или загуба от хеджинг инструменти, които са признати в печалбата или загубата; и
- рекласификацията на нетна печалба призната преди в ДВД.

Лихвени приходи или разходи се признават, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Приход от дивидент се признава в печалбата или загубата на датата, на която е установено правото на Предприятието да получи плащане. При изчисляване на прихода и разхода за лихви се прилага ефективния лихвен процент към брутната балансова стойност на актива (когато активът не е с кредитна обезценка) или към амортизираната стойност на задължението.

Разходите по заеми основно представляват лихви по кредитите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба.

Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

За финансови активи, обаче, които не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, но впоследствие са станали финансови активи с кредитна обезценка, приходът от лихви се изчислява чрез прилагане на ефективния лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив. Ако финансовият актив вече не е с кредитна обезценка, тогава изчислението на прихода за лихви се прави отново на брутна база.

(е) Чуждестранна валута

(I) Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка).

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват по валутния курс на датата на транзакцията. Валутните курсови разлики обичайно се признават в печалби и загуби.

(ж) Доходи на наети лица

(I) Планове с дефинирани вноски

Задълженията за вноски в планове с дефинирани вноски включват вноските в държавни институции и в задължителни пенсионни фондове, управлявани от частни управляващи дружества, съгласно правните изисквания или индивидуален избор. Задълженията за превеждане на вноски по планове с дефинирани вноски се признават като разходи, когато свързаните услуги се предоставят.

(U) Планове с дефинирани доходи

При наличие на съществен ефект върху финансовия отчет предприятието ще отчита задължения за дефинирани доходи от изчислени от квалифициран актюер чрез използването на метода на прогнозните кредитни единици. Предприятието определя нетния лихвен процент върху нетното задължение по план с дефинирани доходи като прилага дисконтовия процент, използван в началото на периода за дисконтиране на задължението до нетно задължение по планове с дефинирани доходи.

Поради липса на развит капиталов пазар дисконтовият процент следва да се определя чрез използване на пазарните доходи на правителствените облигации. Удачно е също така, като процент на дисконтиране да се използва и бъдещата норма на възвращаемост на активите на предприятието

Преоценките, възникващи от планове с дефинирани доходи, представляват актюерски печалби и загуби, които се признават в ДВД. Нетни разходи за лихви и други разходи, свързани с планове за дефинирани доходи, се признават в печалбата или загубата.

(W) Други дългосрочни доходи на наети лица

Нетното задължение на Предприятието по отношение на дългосрочни доходи на наети лица е сумата на бъдещите ползи, които са заработили служителите в замяна на оказаните от тях услуги в текущия и предходни

периоди. Тази полза се дисконтира, за да се определи настоящата и стойност. Преоценките се признават в печалби и загуби в периода, в който възникнат.

(iv) Доходи при прекратяване

Доходите при прекратяване се отчитат на разход на по-ранната от датата, на която Предприятието не може да се оттегли от офертата си за тези ползи и датата, на която Предприятието признава разходи за реструктуриране. Ако ползите не се очаква да бъдат уредени изцяло в рамките на 12 месеца от отчетната дата, то те се дисконтират.

(?) Краткосрочни доходи на наети лица

Краткосрочните доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Предприятието има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

(vi) Сделки с плащания на базата на акции

Справедливата стойност към датата на отпускането на награди с плащания на базата на акции се признава като разход за персонала, със съответното увеличение на собствения капитал през периода на придобиване на право на наградите. Сумата, призната като разход, е коригирана да отразява броя на наградите, за които се очаква свързаните услуги и непазарни условия за изпълнение да бъдат покрити, така че в крайна сметка сумата, призната като разход се основава на броя награди, които отговарят на свързаните с тях услуги и непазарни условия за изпълнението към датата на придобиване. За награди на базата на акции без условия за придобиване, справедливата стойност към датата на предоставяне се измерва така, че да отрази тези условия, и не се увеличава за разликите между очакваните и действителните резултати.

Справедливата стойност на задължението към служителите по отношение на правата върху поскъпването на акции, които се уреждат в брой, се признава като разход със съответното увеличение на пасивите, през периода, в който служителите безусловно са придобили право на плащане. Задължението се преоценява към всяка отчетна дата и към датата на плащане на базата на справедливата стойност на ППА. Всякакви промени в справедливата стойност на задължението се признават като разходи за персонал в печалби и загуби.

(з) Данъци върху дохода

Според от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружеството подлежи на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

(и) Биологични активи

Биологичните активи се оценяват по справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата, като промените се признават в печалбата или загубата.

(й) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се базира на принципа „първа входяща — първа изходяща”. В случая на произведена продукция и незавършено производство, себестойността включва подходящ дял от общопроизводствените разходи, базиран на нормалния оперативен капацитет. Себестойността на дървесината, трансферирана от биологични активи, е справедливата ѝ стойност, намалена с разходите по продажбата към датата на добиването.

(к) Нетекущи активи, държани за продажба

Нетекущи активи, или групи за изваждане от употреба, съставени от активи и пасиви, се класифицират като държани за продажба, ако е много вероятно, че стойността им ще бъде възстановена основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба.

Такива активи, или група за изваждане от употреба, обикновено се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяка загуба от обезценка на група за

изваждане от употреба се разпределя първо към репутацията, а след това към останалите активи и пасиви на пропорционална база, с изключението че загуба не се разпределя за материалните запаси, финансови активи, отсрочени данъчни активи, активи по доходи на наети лица, инвестиционен имот или биологични активи, които продължават да се отчитат в съответствие със другите счетоводни политики на Предприятието. Загуби от обезценка при първоначално класифициране като държани за продажба и последващи печалби или загуби от преоценка, се признават в печалбата или загубата.

След като веднъж са класифицирани като държани за продажба, нематериалните активи и имотите, машините, съоръженията и оборудването не се амортизират, както и се прекратява отчитането по метода на собствения капитал за инвестициите, отчитани по този метод.

(л) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(I) Признание и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно (основни компоненти).

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават в печалбата или загубата.

(n) Рекласификация към инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се преоценява до справедлива стойност и се рекласифицира като инвестиционен имот. Печалба, възникнала от тази преоценка, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като остатъчна печалба се признава в ДВД и се представя в преоценъчния резерв. Всяка загуба се признава в печалбата или загубата. До степенята, до която има преоценъчния резерв за този имот, загубата се признава в друг всеобхватен доход и намаля преоценъчния резерв в капитала.

(Ш) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Предприятието.

(iv) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Активи на лизинг се амортизират за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- сгради 40 години
- машини, съоръжения, оборудване 3 — 12 години
- стопански инвентар 5-10 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е необходимо.

(м) Нематериални активи и репутация

(i) Репутация

Репутация, възникваща при придобиването на дъщерни предприятия, се оценява по себестойност, намалена с натрупани загуби от обезценки.

(И) Научноизследователска и развойна дейност

Разходи за научноизследователска дейност се признават в печалбата или загубата, когато възникнат.

Разходи за развойна дейност се капитализират само ако тези разходи могат да се измерят надеждно, продуктът или процесът са технически и търговски възможни, бъдещи икономически ползи са вероятни, и Предприятието възнамерява и има достатъчни ресурси да завърши развитието и да използва или продаде актива. В всички останали случаи те се признават в печалбата или загубата когато възникват. След първоначално признаване разходи за развойна дейност се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(III) Други нематериални активи

Други нематериални активи, придобити от Предприятието, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(iv) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само, когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

(v) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на нематериалните активи, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Репутацията не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот са, както следва:

- | | |
|--|-------------|
| • патенти и търговски марки | 3-20 години |
| • капитализирани разходи за развойна дейност | 2-5 години |
| • отношения с клиенти | 4-5 години |

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

(н) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември за всяка година, като промените се признават в печалбата или загубата.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода. Когато даден инвестиционен имот, който преди е бил класифициран като имоти, машини, съоръжения и оборудване, е продаден, всички свързани суми, признати в преоценъчен резерв се прехвърлят в натрупани печалби и загуби от предходни периоди.

Приходите от наем на инвестиционни имоти се признават като приходи от услуги на линейна база за срока на лизинга. Предоставените стимули за лизинг се признават като неразделна част от общия приход от наем за периода на лизинга.

(о) Финансови инструменти

(i) Признаване и първоначално измерване

Търговски вземания и издадените дългови ценни книжа първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато Предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност).

(Н) Класификация и последващо измерване

Финансови активи

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

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

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност (АС), справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) - дългова инвестиция; ССДВД - капиталова инвестиция; или по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

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

Финансов актив се оценява по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент

Дълговата инвестиция се измерва по ССДВД, ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по ССППЗ:

— тя се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и

1) - съгласно нейните договорни условия на определени дати възникват парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

2) - При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за продажба, Предприятието може еднократно да избере да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в друг всеобхватен доход. Този избор се прави на база инвестиция по инвестиция.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по ССДВД, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. При първоначалното признаване Предприятието може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

Финансови активи — Оценка на бизнес модела

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

- **посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;**
- **как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Предприятието;**
- **рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;**
- **как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци; и**
- **честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в преходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.**

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

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

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

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

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

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

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;
- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;

- характеристиките за предплащане и удължаване; и

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

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

Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби

Финансови активи, отчетени по ССППЗ	Тези активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.
Финансови активи по амортизирана стойност	Тези активи се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.
Дългови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Приходите от лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД. При отписването печалбите и загубите натрупани в ДВД се рекласифицират към печалбата или загубата.
Капиталови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се измерват впоследствие по справедлива стойност. Дивидентите се признават като приход в печалбата или загубата, освен ако дивидентът не представлява ясно възстановяване на част от стойността на инвестицията. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД и не се рекласифицират към печалбата или загубата.

Финансови пасиви - Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

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

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира по ССППЗ, ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

(ii) Отписване

Финансови активи

Предприятието отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансов актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или, при

която Предприятието не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Предприятието сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

Предприятието отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Предприятието също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

(iv) Компенсирано представяне

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

(п) Обезценка

(i) Недеривативни финансови активи

Финансови инструменти и активи по договори

Предприятието признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за:

- финансови активи оценявани по амортизирана стойност;
- дългови инвестиции, оценявани по ССДВД; и
- активи по договори.

Предприятието също признава загуби от обезценка за ОКЗ за вземания по лизинг, представени като част от търговски и други вземания.

Предприятието измерва загубата от обезценка по стойност равна на ОКЗ за целия живот на финансовия актив, освен за следните, за които се измерва ОКЗ за 12-месечен период:

- дългови ценни книжа, за които е определено, че имат нисък кредитен риск към отчетната дата; и
- други дългови ценни книжа и банкови салда, за които кредитният риск (т.е. рискът от неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент) не е нараснал значително от първоначалното признаване.

Загуба от обезценка на търговските вземания (включително вземания по лизинг) и активите по договор винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Предприятието взима предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Предприятието и обоснована кредитна оценка и включва прогнозна информация.

Предприятието приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 30 дни.

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

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

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

Предприятието счита, че дълговата ценна книга има нисък кредитен риск, когато кредитният риск е еквивалентен на глобално възприетото определение на „инвестиционен клас“. Предприятието счита, че това е Baa3 или по-висок или BBB- или по-висока.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очаквания живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца).

Максималният период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималният договорен период, през който Предприятието е изложена на кредитен риск.

Измерване на ОКЗ

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

ОКЗ са дисконтират с ефективния лихвен процент на финансовия актив.

Финансови активи с кредитна обезценка

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

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

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

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутната балансова стойност на активите. За дългови ценни книжа по ССДВД, загубата от обезценка се отразява в печалбата или загубата и се признава в ДВД.

Отписване

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Предприятието няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За индивидуални клиенти, Предприятието има политика на отписване на брутната балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти, Предприятието извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. Предприятието не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Предприятието за възстановяване на дължимите суми.

(i) Нефинансови активи

Към всяка отчетна дата Предприятието преглежда балансовите стойности на нефинансовите си активи (различни от биологични активи, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи), за да определи дали има индикации за обезценка. Ако има такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Репутация се тества за обезценка всяка година.

За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП. Репутация, възникнала при бизнес комбинация, се разпределя към ОГПП или групите ОГПП, които се очаква да имат ползи от синергиите от комбинацията.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. Стойността в употреба се базира на бъдещите парични потоци дисконтирани до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите пазарни преценки за цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП.

Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП превишава неговата възстановима стойност.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Те се разпределят първо в намаление на балансовата стойност на репутацията, разпределена към ОГПП, и след това в намаление на балансовите стойности на други активи в ОГПП пропорционално.

Загуба от обезценка по отношение на репутацията не се възстановява обратно. За други активи, загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(р) Провизии

Провизиите се оценяват чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(i) Гаранции

Провизиите за гаранции се признават, когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятностите те да се случат.

(H) Преструктуриране

Провизията за разходи по реструктуриране се признава, когато Предприятието има одобрен подробен формален план за реструктуриране и реструктурирането е или започнало, или е обявено публично. Бъдещи оперативни загуби не се провизират.

(Ш) Възстановяване на терена

Провизии за възстановяването на терен по отношение на замърсяване земя и свързаните с това разходи се признават, когато замърсяването е възникнало.

(tv) Обременяващи договори

Провизия за обременяващи договори се оценява по настоящата стойност на по-ниското от очакваните разходи за прекратяване на договора и очакваните нетни разходи за продължаване на договора. Преди установяване на провизията.

(с) Лизинг

В началото на договора Предприятието преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. Договорът представлява или съдържа лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

(i) Като лизингополучател

Към началната дата или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Предприятието разпределя възнаграждението по договора към всеки лизингов компонент на базата на относителната му

единична цена. За лизингите на имоти Предприятието е избрала да не отделя нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизинговите компоненти като един лизингов компонент.

Към началната дата на лизинга Предприятието признава актив с право на ползване и пасив по лизинг. Активът с право на ползване първоначално се оценява по цена на придобиване, която представлява първоначалната стойност на пасива по лизинга, коригирана с всички лизингови плащания направени към или преди началната дата, плюс всички извършени първоначални директни разходи, както и приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на основния актив или възстановяване на основния актив или на терена, на който е разположен, намалена с получените стимули по лизинга.

Активът с право на ползване се амортизира последващо на база линейния метод от началната дата до края на срока на лизинга, освен ако лизингът не прехвърля собствеността върху основния актив на Предприятието към края на срока на лизинга или цената на придобиване на актива с право на ползване отразява, че Предприятието ще упражни опция за покупка. В този случай активът с право на ползване ще бъде амортизиран на същата база, както тези имоти или съоръжения или оборудване. В допълнение активът с право на ползване периодично се намалява със загуби от обезценка, ако се налага и се коригира с определени преоценки на пасива по лизинга.

Пасивът по лизинга първоначално се оценява по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са платени към началната дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор или ако той не може да бъде непосредствено определен, Предприятието използва диференциалния си лихвен процент като дисконтов процент.

Предприятието определя диференциалния си лихвен процент, като получава лихвени проценти от различни външни финансиращи източници и прави корекции, за да отрази условията на лизинга и типа на лизингования актив.

Лизинговите плащания, които се включват при определяне на пасива по лизинга включват следното:

- фиксирания плащания, включително фиксирания по същество плащания;
- променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, която е достатъчно сигурно, че Предприятието ще упражни, лизингови плащания във възможния период за упражняване на подновяване, ако Предприятието е достъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване и санкции за по-ранно прекратяване на лизинга, освен ако Предприятието е разумно сигурно, че няма да прекрати лизинга по-рано.

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност като се използва ефективния лихвен процент. Пасивът се преоценява, когато е налице промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекс или процент или ако има промяна в приблизителната оценка на Предприятието за сумата, която се очаква да бъде платена по гаранции за остатъчна стойност, ако Предприятието промени оценката си за това дали ще упражни покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако е налице промяна в във фиксирания по същество лизингови плащания.

Когато пасивът по лизинга се преоценява по този начин се прави съответна корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване или се отчита в печалби и загуби, ако балансовата стойност на актива с право на ползване е намалено до нула.

Предприятието представя активи с право на ползване, които не отговарят на определението за инвестиционен имот и пасивите по лизинга като отделни позиции в отчета за финансовото състояние.

Предприятието не признава активи с право на ползване и пасиви по лизинг за лизинги на активи на ниска стойност и краткосрочни лизинги, включително и ИТ оборудване. Предприятието признава лизинговите плащания, свързани с тези лизинги като разход на линейна база за периода на лизинга.

(ii) Като лизингодател

В началото или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Предприятието разпределя възнаграждението в договора към всеки лизингов компонент на базата на относителните единични цени.

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

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

Когато Предприятието е междинен лизингодател, тя отчита своя интерес в основния лизинг и подлизинга отделно. Тя оценява класификацията на подлизинга като взема под внимание актива с право на ползване, произтичащ от основния лизинг, но не взема под внимание основния актив. Ако основният лизинг е краткосрочен, за който Предприятието е приложило изключението описано по-горе, то тогава тя класифицира подлизинга като оперативен лизинг.

Ако споразумението включва лизингов и нелизингов компонент, тогава Предприятието прилага МСФО 15, за да разпредели възнаграждението в договора.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

Предприятието прилага изискванията за отписване и обезценка в МСФО 9 към нетната инвестиция в лизинга. Освен това Предприятието регулярно преглежда приблизителните оценки на негантираните остатъчни стойности, използвани при изчисление на брутната инвестиция в лизинга.

Предприятието признава лизинговите плащания, получени по оперативен лизинг като приход в „други приходи“ на линейна база за срока на лизинга.

Като цяло счетоводните политики, приложими за Предприятието като лизингодател в съпоставимия период не са по-различни от МСФО 16, с изключение на класификацията на подлизиги, които са сключени през текущия период и, които водят до класификация като финансов лизинг.

(т) Собствен капитал

(I) Обикновени акции

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал. Данъчните ефекти, свързани с транзакционните разходи при капиталова транзакция се отчитат в съответствие с МСС 12.

Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премиен резерв.

4. Отсрочени данъчни активи

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи		*	•
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи			
Отсрочен ДА от начисления ДУК	(1)	-	(1)
Провизии от неизползвани отпуски		(1)	(1)
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)	-	-	(2)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2020 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	-	-	-
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	-	(1)	(1)
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)			(1)

Всички отсрочени данъчни активи са включени в отчета за финансовото състояние.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

5. Други вземания

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Търговски и други финансови вземания	53	310
Вземания от свързани предприятия	106	30
Предоставени аванси	120	
Финансови активи	173	310
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху дохода)	173	2
Нефинансови активи	173	2
Търговски и други вземания	452	342

Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка като такава не е извършвана.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки в:		
- български лева	297	22
Парични еквиваленти (Ваучери)	8	1
Пари и парични еквиваленти	305	23

Дружеството няма блокирани парични средства.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 260 000 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 10 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2021	2020
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	260 000	260 000
Емисия на акции	-	-
Общ брой акции, оторизирани на 31 Декември	260 000	260 000~

Към 31 декември на текущия (също и на съпоставимия) период едноличен собственик на 100 % от капитала на Дружеството е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ.

7.2. Резерви

Резервите на Дружеството в размер на 590 хил. лв. (2020 г.: 590 хил. лв.) представляват законови резерви, формирани съгласно решение на Общото събрание на акционерите за заделяне на неразпределената печалба за 2007 г. във фонд „Резервен“.

8. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Задължения за заплати и осигуровки	38	55
Задължения по неизползвани отпуски	11	-
Текущи задължения към персонала	49	55

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

9. Търговски и други задължения

	2021 *000 лв.	2020 *000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	48	77
Предплащания - получени аванси	28	155
Задължения към свързани лица	223	386
Задължения по получени търговски заеми	511	
Задължения за данъци върху дохода	7	15
Други задължения	9	-
Текущи търговски и други задължения	826	633

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

10. Приходи от продажби

	2021 *000 лв.	2020 *000 лв.
Приходи от продажба на услуги	2 534	1299
Приходи от продажба на стоки	18	10
Приходи от наем	5	5
	2 557	1314

11. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2021 *000 лв.	2020 *000 лв.
Материали за ремонт и поддръжка	(28)	(5)
Канцеларски материали	(2)	(3)
CO2	(1)	(1)
Консуматив ХД	(18)	(8)
Консуматив Хранене	(21)	(16)
Работно облекло	(1)	(1)
втечен газ	(16)	(7)
Храни и напитки	(307)	(195)
Ел.енергия	(140)	(53)
Вода	(25)	(9)
Гориво	(12)	-
Инвентар	(8)	-
Други	(3)	-
	(582)	(298)

12. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2021 *000 лв.	2020 *000 лв.
Разходи за наем	(2 428)	(482)
Комисионни	(308)	(156)
Счетоводни услуги	(30)	(Ю)
Независим финансов одит		
Регулаторни такси	(2)	(2)
Транспортни услуги	(25)	(19)
Абонаменти	(35)	(25)
Пране	(26)	(14)
Ремонти	(44)	(4)
Авторски права	(2)	(3)
Реклама	(66)	(2)
Правни	(4)	(1)

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

Застраховки	(5)	
Анимация	(23)	
Други	(25)	(15)
	(3 023)	(733)

13. Разходи за персонала

	2021	2020
	*000 лв.	*000 лв.
Разходи заплати	(727)	(470)
Разходи за осигуровки	(130)	(122)
	(857)	(592)

14. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за текущия отчетен период са свързани с продажбата на акции на непублично дружество, които в предходния отчетен период са показани в Дългосрочни финансови активи.

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

	2021	2020
	*000 лв.	*000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	9	14
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	9	14
Печалби от оценка по справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване	-	-
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1	-
Финансови приходи	10	14
Загуби от оценка по справедлива стойност на финансови активи, през печалбата или загубата	-	-
Финансови разходи	(24)	Q3L

15. (Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода

Очакваните (разходи за)/ приходи от данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни (разходи)/ приходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021	2020
	*000 лв.	*000 лв.
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	(1 899)	(308)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	10	
Увеличения на финансовия резултат за данъчно цели	(20)	(9)
Текущ разход за данъци върху дохода	(1)	
Отсрочени данъчни приходи:		
Отсрочен ДА от начисления ДУК и провизии	(2)	(1)
	(2)	

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния акционер, лица под негов контрол и в неговата икономическа група, ключов управленски персонал.

През 2021г. е сключен договор за наем на хотелски комплекс „Кукус Клуб“, находящ се в К. К. Слънчев бряг.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

Сделки с едноличния акционер

	2021 *000 лв.	2020 *000 лв.
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ:		
- предоставен депозит	-	2 233
- предоставена гаранция	371	302
- приходи от предоставени услуги по договор за обслужване	88	9
- приходи от лихви по депозит	8	14
- Разходи за наем	2 400	480

През двата отчетни периода в Дружеството няма осъществени сделки с други свързани лица под общ контрол.

17. Разчети със свързани лица в края на годината

17.1. Вземания от свързани лица

	2021 *000 лв.	2020 *000 лв.
Нетекущи		
Вземания от:		
- едноличния акционер - депозит	-	2 233
- едноличния акционер - лихва по депозит	-	-
- гаранция по договор за наем	371	302
Общо вземания нетекущи от свързани лица	371	2 535

Текущи

Вземания от:

- едноличния акционер по чл. 27 от ЗДСИЦ	106	29
- едноличния акционер - лихва по депозит	-	1
Общо вземания текущи от свързани лица	106	30

17.2. Задължения към свързани лица

Текущи

Задължения към:

- едноличния акционер - търговски по дог. за наем	223	386
Общо текущи задължения към свързани лица	223	386

18. Безналични сделки

През 2021 г. Дружеството не е осъществявало безналични сделки.

През 2020 г. Дружеството не е осъществявало безналични сделки.

19. Условни активи и условни пасиви

През годината Дружеството не е страна по правни спорове.

20. Категории финансови активи и пасиви

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

Активи	Пояснение	2021 *000 лв.	2020 *000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба	•		
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)		-	-
Материални запаси		60	-
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания		173	312
Вземания от свързани лица		477	2 565
Данъци за възстановяване		173	
Пари и парични еквиваленти		305	23
Отсрочени данъчни активи		2	1
Общо финансови активи		1 190	2 901

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

Активи	Пояснение	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания		173	312
Вземания от свързани лица		477	2 565
Пари и парични еквиваленти		305	23
Отсрочени данъчни активи		2	1
Общо финансови активи		1 017	2 901
Финансови пасиви			
Търговски задължения		48	77
Предплащания и др. пасиви (получени аванси)		28	155
Задължения за данъци върху дохода		7	15
Задължения по получени търговски заеми		511	-
Краткосрочни задължения към свързани лица		223	386
/фуги задължения		9	-
Общо финансови пасиви		826	633
Вижте пояснение 3(о) за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти и Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи, отчитани по справедлива стойност.			

21. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Управлението на риска в Дружеството се осъществява от Съвета на директорите на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

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

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, което елиминира наличието на валутен риск за него.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. През текущия и сравнимия отчетен период Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма разчети с променливи лихвени проценти.

Анализ на кредитния риск

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

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Групи финансови активи — балансови стойности:		
Финансови активи на разположение за продажба	-	-
Дялове в договорен фонд и акции	-	-
Предоставен заем	-	-
Материални запаси	60	-
Други вземания	346	312
Вземания от свързани лица	477	2 565
Пари и парични еквиваленти	305	23
Отсрочени данъчни активи	2	1
Балансова стойност	1 190	2 901

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на своите контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31 Декември 2021 г. Дружеството не е предоставило финансовите си активи като обезпечение по сделки. Към края на двата сравними периода Дружеството няма вземания, които са с изтекъл срок на плащане

Вземанията се състоят от малък брой контрагенти. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в по - дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Към 31 Декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи
	До 6 месеца *000 лв.
Търговски задължения	48
Задължения по получени търговски заеми	511
Предплащания и други пасиви	28
Краткосрочни задължения към св. лица	223
Задължения за данъци върху дохода	
Други	9
Общо	826

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 Декември 2020 г.	До 6 месеца *000 лв.
Търговски задължения	77
Предплащания и други пасиви	155
Краткосрочни задължения към св. лица	386
Задължения за данъци върху дохода	15
Общо	633

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск, Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и вземания. Наличните парични ресурси и вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

22. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

Пояснителни приложения към финансов отчет 31 Декември 2021 г.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

	2021 *000 лв.	2020 *000 лв.
Собствен капитал	315	2213
Общо задължения	855	688
- Пари и парични еквиваленти	(305)	(23)
Нетен дълг	570	665

Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	<u>1.810</u>	<u>0.300</u>
	1:0.000	1:0.000

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

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

23. Събития след края на отчетния период

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

24. Одобрение на финансовия отчет

Годишния финансов отчет към 31 Декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен на 17.01.2022 г. от Съвета на директорите.