

Към 31.12.2021 г. са публикувани следните изменения на съществуващи стандарти и нов стандарт, които не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31.12.2021 г.:

(б) Изменения на стандарти и нов стандарт, които все още не са влезли в сила и които не са приложени по-рано от Групата.

Към 31.12.2021 г. са публикувани следните изменения на съществуващи стандарти и нов стандарт, които не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31.12.2021 г.:

• **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации – „Препратка към Концептуалната рамка”** (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2022 г.). С изменението на МСФО 3 е променена препратката към Концептуалната рамка за финансово отчитане от 2018 г. (вместо към Общите положения за изготвянето и представянето на финансови отчети), без да се променят съществено изискванията в стандарта.

• **Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – „Постъпления преди предвидената употреба”** (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2022 г.). С изменението се забранява да се приспадат от цената на придобиване на даден имот, машини или съоръжение негните парични постъпления от продажбата на произведените единици до привеждане на актива до местоположението и състоянието, необходимо, за да може да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива единици и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.

• **Изменение на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – „Обременяващи договори — разходи за изпълнение на договор”** (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2022 г.). С изменението се уточнява, че „разходите (цената) за изпълнение“ на договор включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договора, могат да бъдат допълнителни разходи за изпълнението на този договор (например разходи на пряк труд, материали) или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора (например разпределение на разходи за амортизация на актив от имоти, машини и съоръжения, използван за изпълнение на договора).

• **Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018–2020 г.** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2022 г.). С тези поредни годишни подобрения се внасят изменения в следните стандарти:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане. С изменението се позволява на дъщерно дружество, което прилага пар. 116 (а) от МСФО 1, да оцени кумулативните курсови разлики от преизчисляване, като използва сумите, отчетени от неговото предприятие майка, въз основа на датата на

преминаване към МСФО на предприятието майка. Това изменение се прилага и за асоциирано или съвместно предприятие, което избере да приложи пар. 1'6(a) от МСФО 1.

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

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

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

•Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – „Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2022 г., променена дата, както е посочено по-долу). Изменението на МСС 1 има за цел да поощри последователността при прилагане на изискванията, като дава възможност на предприятията да определят дали в отчета за финансовото състояние получените заеми и други пасиви с несигурна дата на уреждане трябва да бъдат класифицирани като текущи (изискуеми или евентуално изискуеми в рамките на една година) или нетекущи. С изменението се пояснява: (а) какво да се разбира под право на отсрочване на уреждането; (б) правото на отсрочване трябва да съществува в края на отчетния период; (в) тази класификация не се влияе от вероятността предприятието да упражни правото си на отсрочване; (г) единствено, ако самият внедрен дериватив в конвертируем пасив е инструмент на собствения капитал, условията на пасива няма да повлияят на неговата класификация.

Изменението на МСС 1 трябва да се прилага със задна дата. Изменението на МСС 1 няма да засегне финансовия отчет на Групата.

•Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – „Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - отсрочване на датата навлизане в сила” (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2023 г.). С изменението на МСС 1 се

отсрочва датата на влизане в сила на изменението на стандарта относно класификацията на пасивите като текущи или нетекущи с една година, така че предприятията ще трябва да прилагат изменението за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г.

• **МСФО 17 Застрахователни договори** (Приет от ЕК, в сила от 01.01.2023 г. МСФО 17 е нов стандарт, който ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори*. Новият стандарт изисква застрахователните задължения да се оценяват по текуща стойност на изпълнението и осигурява по-унифициран подход на оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изисквания са предназначени за постигане на целта на последователно, основано на принципи счетоводно отчитане на застрахователните договори. МСФО 17 е в сила за периоди, започващи на или след 01.01.2023 г., като е разрешено по-раншо прилагане, ако се прилагат също и МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* и МСФО 9 *Финансови инструменти*. МСФО 17 не е приложим за дейността на Групата.

Изменение на МСС 8 – „Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки“ (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2023 г.). С изменението на МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки* се въвежда дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. С изменението се изяснява разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводната политика и коригиране на грешки. Освен това се пояснява как предприятията да използват техники за оценяване и входящи данни при разработването на счетоводни приблизителни оценки. Изменението се прилага за промени в счетоводната политика и промени в счетоводните приблизителни оценки, извършени на или след 01.01.2023 г. Не се очаква изменението да окаже съществено въздействие върху Групата.

Изменения на МСС 1 и Практически стандарт по МСФО 2 – „Оповестяване на счетоводна политика“ (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2023 г.). С изменението на МСС 1 *Представяне на финансови отчети* и Практически стандарт по МСФО 2 *Изготвяне на преценки за същественост* се предоставят насоки и примери, за да се помогне на предприятията да прилагат преценки за същественост към оповестяванията на счетоводната политика. Измененията имат за цел да помогнат на предприятията да предоставят оповестявания на счетоводната политика, които са полезни, като заменят изискването предприятията да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики и добавят насоки за това как предприятията да прилагат концепцията за същественост при вземане на решения относно оповестяването на счетоводната политика.

Тъй като с изменението на Практически стандарт по МСФО 2 се предоставят незадължителни насоки относно прилагането на определението за същественост към информацията за счетоводната политика, датата на влизане в сила на това изменение не е необходима. В момента Групата оценява въздействието на измененията, за да определи ефекта, който те ще имат върху оповестяванията на счетоводната му политика.

Изменение на МСС 12 – „Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка“ (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2023 г.). С това изменение на МСС 12 *Данъци върху дохода* се пояснява начинът на отчитане на отсрочения данък по отношение на сделки като лизинг и задължения за извеждане от експлоатация. Според изменението освобождаване от първоначално признаване, предвидено в пар. 15(б) за отсрочен данъчен актив или пасив и пар. 24 за отсрочен данъчен актив, не се прилага за сделки, при които при първоначалното признаване възникват равни суми на приспадащи се и облагаеми временни разлики. Това също е обхванено в новодобавения пар. 22А.

Изменението се прилага към сделки, които се извършват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. Също така в началото на най-ранния представен сравнителен период, се признава отсрочен данък за всички временни разлики, свързани с лизинг и задължения за извеждане от експлоатация, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане на изменението се отчита в началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая) към тази дата.

•Изменения на МСФО 10 Копсолидирани финансови отчети и МСС 28 – Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – „Продажба или вноски на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие“ (Не са приети от ЕК). Изменението на МСФО 10 и МСС 28 е публикувано от СМСС на 11.09.2014 г. На 17.12.2015 г. е ново изменение СМСС отсрочи за неопределена дата в бъдеще прилагането на това изменение, докато не приключи изследователският му проект за счетоводното отчитане при метода на собствения капитал. Независимо от това продължава да е разрешено предприятията да прилагат измененията на двата стандарта от по-ранна дата.

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

3.14. Ефект от пандемията от COVID-19 и войната в Украйна

Действащо предприятие

Групата е извършила оценка на приложимостта на принципа-предположение за действащо предприятие като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2022 г. и най-малкото 12 месеца напред. Групата счита, че не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет, независимо от извънредното положение и противоепидемичните мерки, въведени в страната във връзка с пандемията от COVID-19, нито от войната в Украйна, и няма индикации за значително повлияване на принципа-предположение за действащо предприятие.

4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Приходите от договори с клиенти, произтичащи от инвестиционни имоти са от българския пазар и включват:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Приходи от наеми и настаняване	69	50
Приходи от такса поддръжка	71	-
Приходи от проценка	2 525	1 523
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6 445	-
Общо	9 110	1 573

Най-съществен клиент по приходите от наеми и настаняване за 2022 г. е Скай Груп България ЕООД.

Търговските вземания са безлихвени и обикновено са със срок на плащане от 30 до 90 дни. През 2022 г. не са признавани суми като коректив за очаквани кредитни загуби от търговски вземания (2021 г.: няма).

Пасивите по договор включват получени краткосрочни аванси за продажба на обособени имотни части.

Към 31.12.2022 г. Групата няма активи по договор по смисъла на МСФО 15.

Задължения за изпълнение

Продажба на обособени имотни части. Задължението за изпълнение се удовлетворява при доставката на обособената имотна част на клиента и плащането се дължи обикновено преди или при подписване на нотариалния акт.

Услуги. При предоставянето на рутинни услуги (основно наеми) в рамките на по-дълъг период, задължението за изпълнение се удовлетворява в течение на времето, когато предприятието предоставя услугата и клиентът същевременно потребява ползата от нея.

5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Разходите по инвестиционни имоти са 3 774 х.лв. Включват разходи от преоценки: 636 х.лв. и себестойността на продадените имоти 3 138 х.лв. (2021 г.: разходи от преоценки 2 271 х.лв.).

6. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отписани задължения	-	16
Правителствена компенсация за изразходвана ел. енергия	26	2
Възстановени съдебни разноски	22	-
Общо	48	18

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за консумативи и поддръжка на имоти	(346)	(45)
Управленски възнаграждения на СД	(263)	(253)
Други	(99)	(12)
Платени наеми	(49)	(25)
Счетоводни услуги	(37)	(31)
Правни и данъчни услуги, съдебни и административни такси	(29)	(16)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(10)	(5)
Застраховки	(9)	(5)
Комуникационни разходи	(7)	(8)
Разходи за оценки на имоти	(6)	(2)
Банкови такси	(3)	(2)
Разходи за одит	-	(22)
Общо	(858)	(426)

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ (ДОХОДИ) НА НАЕТИТЕ ЛИЦА

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждения	(198)	(153)
Вноски за социално осигуряване	(39)	(30)
Общо	(237)	(183)

9. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за ремонтни материали	(64)	(1)
Гориво и резервни части	(23)	(15)
Разходи за офис консумативи	(1)	(1)
Общо	<u>(88)</u>	<u>(17)</u>

10. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Други	(298)	(6)
Местни данъци и такси	(171)	(168)
Командировки в страната и в чужбина	(29)	(15)
Глоби и нарушения по нормативни актове	-	(11)
Общо	<u>(498)</u>	<u>(200)</u>

11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

Финансови разходи включват валутни разлики от преоценки: 1 х.лв. (2021 г.: няма)

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Имот Корад, с.Лозен	1 357	1 200
Имот Предгаров площад	4 482	4 049
Имот Пиротска	4 804	4 200
Имот Южен парк (3 550 кв.м.)	6 265	5 720
Сгради в гр.Свети Влас	1 053	3 935
Имот Свети Влас	249	800
Имот бул.България, р-д Витоша	2 613	2 348
Имот Южен парк (330 кв.м.)	536	480
Ресторант х-л Карина, к.к.Сл.Бряг	442	400
Имот гр.Несебър	308	268
Магазин 1, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг	68	65
Магазин 2, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг	31	28
Имот гр. Смолян	149	135
Имот гр. Бургас	597	-

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОДИНА

Апартамент 2 Карина, гр. Несебър	103	-
Апартамент 33 Карина, гр. Несебър	104	-
Апартамент 34 Карина, гр. Несебър	103	-
Аванс за проектиране	-	5
Общо	23 264	23 633

Равнение на справедливата стойност на инвестиционните имоти

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<u>12.1. Имот Корал</u>		
Стойност в началото на периода	1 200	3 297
Преценка, призната в печалбата или загубата	157	(2 097)
Справедлива стойност в края на периода	1 357	1 200

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<u>12.2. Имот Корал- разходи за проектиране</u>		
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	-	22
Преценка, призната в печалбата или загубата	-	(22)
Справедлива стойност в края на периода	-	-

Имот Корал: Този имот представлява незастроен терен с площ 41 702 кв.м., като „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е собственик на ½ идеални части от терена (20 851 кв.м.). Останалите ½ идеални части от терена са собственост на друго дружество. Теренът се намира в с. Лозенец, община Царево и с на първа линия на брега на морето.. Този имот попада в защитена зона за опазване на природните местообитания и дивата природа и фауна съгласно Решение № 564 на Министерски Съвет от 30.07.2021 г., което ограничава възможностите за строителство в имота.. Към 31.12.2022 г. е извършена преценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Към 31.12.2022 г. справедливата стойност за ½ идеални части от терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 1,356,510 лева.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<u>12.3. Имот Предгаров площад</u>		
Стойност в началото на периода	4 049	4 049
Придобити през периода	-	-
Преценка, призната в печалбата или загубата	433	-
Справедлива стойност в края на периода	4 482	4 049

Имот Предгаров площад: този имот включва осем броя незастроени терени,

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 година

разположени един до друг в района срещу Централна гара в гр. София. Терените са с обща площ 2 730 кв.м. и са придобивани поетапно през периода 2006 – 2008 г. Към 31.12.2022 е извършена преоценка на терените от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терените според доклада на Брайт Консулт ООД към 31.12.2022 г. е общо 4,481,803 лева.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.4. Имот Пиротска</u>		
Стойност в началото на периода	4 200	4 025
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	604	175
Справедлива стойност в края на периода	4 804	4 200

Имот Пиротска: намира се в гр. София, район "Възраждане", ул. Пиротска № 104. Придобит е на 26.04.2007 г. и представлява незастроен терен с площ 2,394 квадратни метра и сгради. Към 31.12.2022 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 4,804,000 лв.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.5. Имот Южен Парк, р-н Триадица 3 550 кв.м.</u>		
Стойност в началото на периода	5 720	5 562
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	545	158
Справедлива стойност в края на периода	6 265	5 720

Имот Южен Парк III 3 550 кв.м: намира се в гр. София, община Триадица, местността Южен Парк III та част и е придобит на 04.07.2016 г. Този имот представлява незастроен терен с площ 3 550 кв.м. Към 31.12.2022 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според доклада на Брайт Консулт ООД е 6,265,330 лева към 31.12.2022 г.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.6 Сгради в гр. Свети Влас</u>		
Стойност в началото на периода	3 935	2 100
Продадени през периода	(3 138)	674
Преоценка, призната в печалбата или загубата	256	1 161
Справедлива стойност в края на периода	1 053	3 935

Сгради в гр. Свети Влас: представляват хотелски комплекс, състоящ се от четири жилищни сгради с апартаменти и една обслужваща сграда, които са въведени в експлоатация през 2008 г. През 2022 г. обслужващата сграда и преобладаващата част от апартаментите са продадени. Към 31.12.2022 г. с извършена преоценка комплекса от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на сградите на комплекса, (с РЗП 9 161 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 1,052,600.00 лева към 31.12.2022 г.

<u>12.7. Имот Свети Влас</u>	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Стойност в началото на периода	800	450
Придобити през периода	-	400
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(551)	(50)
Справедлива стойност в края на периода	249	800

Имот Свети Влас: намира се в гр. Свети Влас, община Несебър, област Бургас и представлява застроен терен с площ 7 248 кв.м. Към 31.12.2022 с извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на от терена (7 248 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 248,950.00 лева към 31.12.2022 г.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<u>12.8. Имот бул. България, София</u>		
Стойност в началото на периода	2 348	2 348
Придобити през периода	-	1
Преоценка, призната в печалбата или загубата	265	(1)
Справедлива стойност в края на периода	2 613	2 348

Имот бул. България: намира се в гр.София, община Витоша, местност „Манастирски ливади-Запад“. Придобит е на 16.03.2012 г. и представлява незастроен терен с площ 2,423 квадратни метра. Към 31.12.2022 с извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е

свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според доклада на Брайт Консулт ООД е 2,612,766.00 лева към 31.12.2022 г.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<u>12.9. Имот Южен Парк, р-н Триадица 330 кв.м.</u>		
Стойност в началото на периода	480	465
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	56	15
Справедлива стойност в края на периода	536	480

Имот Южен Парк 330 кв.м. намира се в гр.София, община Триадица, местността Южен Парк III -та част е придобит е на 11.10.2012 г. Имотът представлява незастроен терен с площ 330 кв.м. Към 31.12.2022 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 536,400.00 лв. към 31.12.2022 г.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<u>12.10. Ресторант гр.Несебър апартамент-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	400	461
Преоценка, призната в печалбата или загубата	42	(61)
Справедлива стойност в края на периода	442	400

Ресторант гр.Несебър, к.к.Слънчев бряг: намира се в апартамент-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев бряг. Ресторантът е придобит е на 28.02.2014 г. и е с РЗП 216 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на ресторанта според доклада на Брайт Консулт ООД е 442,430.00 лева към 31.12.2022 г.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<u>12.11. Имот гр.Несебър апартамент-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	268	298
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	40	(30)
Справедлива стойност в края на периода	308	268

Имот Земля в гр.Несебър, апартамент-хотел Карина: представлява застроен терен с площ 1606 кв.м., върху който се намира апартамент-хотел Карина в курортен комплекс Слънчев Бряг. "Прайм Пропърти БГ" АД СИЦ е собственик само на терена и на

съоръженията, разположени върху него: открит басейн, външен бар и открит паркинг. Към 31.12.2022 е извършена преценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терена заедно с изградените върху него съоръжения, според доклада на Брайт Консулт ООД е 307,560.00 лв.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.12. Магазин № 1 гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	65	51
Придобити през периода	-	-
Преценка, призната в печалбата или загубата	3	14
Справедлива стойност в края на периода	68	65

Магазин № 1 гр.Несебър, к.к.Слъ.Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев бряг. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява помещение за осъществяване на търговска дейност с площ 20 кв.м. Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на магазина според доклада на Брайт Консулт ООД е 67,713.00 лв. към 31.12.2022 г.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.13. Магазин № 2 гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	28	28
Придобити през периода	-	-
Преценка, призната в печалбата или загубата	3	-
Справедлива стойност в края на периода	31	28

Магазин № 2 гр.Несебър, к.к. Слъ.Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев бряг. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява помещение за осъществяване на търговска дейност с площ 11 кв.м. Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на магазина според доклада на Брайт Консулт ООД е 31,438.00 лв. към 31.12.2022 г.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.14. Имот земя гр.Смолян</u>		
Стойност в началото на периода	135	-
Придобити през периода	-	144

Преоценка, призната в печалбата или загубата	14	(9)
Справедлива стойност в края на периода	149	135

Поземлен имот с ид.№67653.917.1130: намира се в гр.Смолян. Придобит е на 30.12.2021 г. и представлява поземлен имот с ид.№67653.917.1130, с площ 1710 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 148,910.00 лв. към 31.12.2022 г.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.15. Имот земя гр.Бургас</u>		
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	545	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	52	-
Справедлива стойност в края на периода	597	-

Поземлен имот с ид.№07079.2.3526: намира се в гр.Бургас. Придобит е на 21.10.2022 г. и представлява земеделска земя с площ 9 899 кв.м., намираща се в строителните граници на гр. Бургас Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 597,350.00 лв. към 31.12.2022 г.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.16. Имот гр.Несебър апартамент-хотел Карина – Ап.2</u>		
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	93	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	10	-
Справедлива стойност в края на периода	103	-

Апартамент №2 гр.Несебър апартамент-хотел Карина: намира се в апартамент-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев бряг. Придобит е на 24.03.2022 г. и представлява самостоятелен обект в сграда 55 кв.м с ид.№51500.505.15.1.2. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него.

Справедливата стойност на апартамента според доклада на Брайт Консулт ООД е 102,840.00 лв. към 31.12.2022 г.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<u>12.17. Имоти гр.Несебър апартамент-хотел Карина – Ап.33 и Ап.34</u>		
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	147	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	60	-
Справедлива стойност в края на периода	207	-

Апартамент №33 и Апартамент №34 гр.Несебър апартамент-хотел Карина;

намира се в апартамент-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев бряг. Придобити са на 09.05.2022г. и представляват самостоятелни обекти в сграда 55,86 кв.м с ид.№51500.505.15.1.33 и 55,25 кв.м с ид. №51500.505.15.1.34. Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Групата и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на апартамента според доклада на Брайт Консулт ООД е 207,000.00 лв. към 31.12.2022 г.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност, определена от Брайт Консулт ООД – лицензиран оценител с лиценз №901300059/17.12.2015 г. Инвестиционните имоти на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ се оценяват като се използват основно метода на сравнителните продажби и метода на възстановителната стойност. В основата на метода на сравнителните продажби стои съпоставката между оценявания имот и имоти, подобни на оценявания (наречени еталони), за пазарните цени на които има информация. Справедливата пазарна стойност на оценявания обект се определя, като се вземат за база цени от сделки или оферти за еталонни обекти и се извършват съответните корекции на тези цени според специфичните особености на оценявания обект. Използването на този метод се базира на:

- информация за цените на сделки, извършени с имоти подобни на оценявания имот;
- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи и специализирани издания за офертните цени на имоти, подобни на оценявания;
- проучвания на пазарите на недвижими имоти за страната и за региона на оценявания имот;
- информация за техническите и икономически характеристики на оценявания имот и др.

Метода на вещната стойност се използва при оценката на сградния фонд. Същността на този метод за оценка се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи/разходи за строителство за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюктура и отчитане на фактическото състояние на оценявания обект към датата на оценка. При оценката на сградите по този метод се отчитат: вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др. Анализират се и цените за ново строителство на сгради, които имат характеристики, близки до характеристиките на оценяваните сгради. При оценката на сградите по този метод се използват корекционни коефициенти, отчитащи:

- овехтяването на оценяваните сгради;
- степента на съответствие на оценяваните сгради със съвременните строителни изисквания;
- икономическата целесъобразност и пригодност на оценяваните сгради, тяхното местонахождение, инфраструктурна среда, комуникации и др.

Крайният резултат за справедливата пазарна стойност на оценяваните обекти се определя като претеглена величина на резултатите, получени по метода на сравнителните продажби и метода на вещната стойност.

При оценките на имотите на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ са използвани следните входни данни:

- Доходност от наем на жилища : 4.5% – 5.0 %
- Доходност от наем на търговски площи : 5.0% - 5.5%
- Инфлация на годишна база: 12 %
- Продажни цени на незастроени терени в централната част на София на база сделки и оферти : в интервала от 1100 евро/кв.м. до 1300 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на квартал “Манастирски ливади” на София на база сделки и оферти : в интервала от 750 евро/кв.м. до 950 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на квартал “Лозенец” на София на база сделки и оферти : в интервала от 1000 евро/кв.м. до 1200 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района с. Лозенец, обл. Бургас на база сделки и оферти : в интервала от 100 евро/кв.м. до 130 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на курортен комплекс Слънчев Бряг на база сделки и оферти : в интервала от 100 евро/кв.м. до 120 евро/кв.м.

- Продажни цени на търговски обекти и заведения за хранене в района на курортен комплекс Слънчев Бряг на база сделки и оферти : в интервала от 280 евро/кв.м. 370 евро/кв.м.

Към 31 декември 2022 г. в отчета за финансовото състояние на Групата няма инвестиционни имоти, върху които са учредени тежести. (31.12. 2021 г. : няма).

13. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Имотите, машините и оборудването включват:

	<i>Офис- оборудване</i>		<i>Транспортни средства</i>		<i>Общо</i>	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	BGN 000	BGN 000	BGN 000	BGN 000	BGN 000	BGN 000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	28	26	271	179	299	205
Придобити	11	2	0	92	11	94
Описани	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	39	28	271	271	310	299
Напълно амортизирана						
Салдо на 1 януари	26	25	181	179	207	204
Начислена амортизация за годината	2	1	23	2	25	3
Описана	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	28	26	204	181	232	207
Балковата стойност на 31 декември	10	2	67	90	78	92

Към края на текущия период няма основание за обезценка на наличните офис оборудване и транспортни средства.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА по групи активи, които се ползват в дейността на дружеството е:

- Компютърно оборудване: 12 х.лв. (31.12.2021 г.: 12 х.лв.);
- Стойнически инвентар: 12 хил.лв (31.12.2021 г.: 14 х.лв.);
- Автомобили: 179 лв. (31.12.2021 г.: 179 лв.).

Към 31.12.2022 г. няма учредени тежести (залози) върху дълготрайни материални активи на Групата.

14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И АКТИВИ ПО ДОГОВОР

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Вземания от външни клиенти	588	35
Вземания от свързани лица	11	-
	<u>599</u>	<u>35</u>
Общо	<u>599</u>	<u>35</u>

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършвани в обичайния ход на дейността. Обикновено се дължат за уреждане в рамките на 30 до 90 дни и следователно всички те се класифицират като текущи. Търговските вземания се признават първоначално по сумата на безусловното възнаграждение, освен ако не съдържат съществен финансов компонент, когато са признати по справедлива стойност. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и затова ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Поради краткосрочния характер на текущите вземания, тяхната балансова стойност се счита за същата като справедливата им стойност.

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
ДДС за възстановяване	-	288
Депозити в доставчици	4	4
Разходи за бъдещи периоди	3	3
Вземане по извънсъдебно споразумение	-	-
Общо	<u>7</u>	<u>295</u>

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Разплащателни сметки	5 169	871
Парични средства в каса	5	4
Общо	<u>5 174</u>	<u>875</u>

Паричните средства са деноминирани в следните валути:

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Парични средства в евро	4 348	669
Парични средства в лева	825	205
Парични средства в долар	1	1

Общо	<u>5 174</u>	<u>875</u>
------	--------------	------------

Наличните към 31.12.2022 г. парични средства са по сметки на Групата са в Кей Би Си Банк България ЕАД и Банка ДСК АД.

Усреднените лихвени равнища по разплащателните сметки на Групата са 0,10 % за сметки в лева и 0,10 % за евро на годишна база.

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2022 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството-майка е 35,707 х. лв. Основни акционери на дружеството са Победа АД с 78,05 % акционерно участие, и ЕС ВИ ЕС АД с 21,94% акционерно участие. Към 31.12.2022 г. Групата е декапитализирана, тъй като нетовият собствен капитал е с 7 310 х. лв. по-малък от регистрацията. Независимо от този факт финансовото състояние на Групата остава стабилно, тъй като тя няма съществени задължения и разполага със значителни по размер собствени парични средства, които и дават възможност да финансира безпроблемно оперативната и инвестиционната си дейност.

18. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Пасиви по договор	533	22
Задължения към доставчици	7	31
Общо	<u>540</u>	<u>53</u>

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към персонала	23	20
Задължения към социалното осигуряване	4	4
Общо	<u>27</u>	<u>24</u>

Задълженията към персонала включват начисления в размер на 23 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпуск от персонала (31.12.2021 г.: 20 х.лв.).

Задълженията за социално осигуряване включват начислени осигуровки върху сумите за неизползвани платени отпуски от персонала в размер на 4 х. лв. (31.12.2021 г.: 4 х.лв.).

20. ТЕКУЩИ ДАНЪЧНИ ПАСИВИ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Данък върху добавената стойност	7	2
Корпоративен данък	7	1
Местни данъци и такси	1	-
Общо	15	3

21. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждения на бивши членове на СД	-	-
Задължения по гаранции	2	2
Други задължения	6	4
Общо	8	6

22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Свързано лице	Вид свързаност	Период на свързаност
Любомир Марков Марков	Член на СД	2021 г. и 2022 г.
Светослав Иванов Кюсев	Член на СД	2021 г. и 2022 г.
Витона Резорте АД	Член на СД	2021 г. и 2022 г.
Ес Ви Ге АД	Член на СД и акционер	2021 г. и 2022 г.
Победа АД	акционер	2021 г. и 2022 г.

Свързани лица с групата на Прайм Пропърти БГ АД СИЦ са и Победа АД и свързаните лица и дружества с нея, а също така и свързаните лица и дружества с Витона Резорте АД и със Ес Ви Ге АД.

През 2022 година Групата е осъществявала сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	Стойност на сделките за годината		Задължения към 31.12.	
	2022 BGN '000	2021 BGN '000	2022 BGN '000	2021 BGN '000
<i>Покупки от свързани лица</i>				
Членове на СД	263	253	127	118
Клио Холидейс АД	22	-	9	-
Невада Турс 2004 АД	90	-	-	-
Платинум Дизайн ЕООД	96	-	-	-
Общо	471	253	136	118

	Стойност на сделките за годината		Вземания към 31.12.	
	2022 BGN '000	2021 BGN '000	2022 BGN '000	2021 BGN '000
<i>Продажби на свързани лица</i>				
Клеърмонт АД	1	-	-	-
Клио Холидейс АД	1	-	-	-
Ес Ви Ес Ко ЕООД	2	-	3	-
Платинум Дизайн ЕООД	5	-	-	-
Гранд Хотел Пловдив ЕООД	1	-	-	-
Зит АД	1	-	-	-
Победа АД	7	-	8	-
Общо	18	-	11	-

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са в размер 263 х.лв. и включват текущи месечни, тримесечни и допълнителни годишни възнаграждения на членовете на съвета на директорите и осигурителни вноски към тях.

23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми.

Валутен риск

Групата не е изложена на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То поддържа

минимална валутна експозиция, деноминираща и различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Лихвен риск

Основните лихвоносни активи на дружеството са паричните средства и еквиваленти. За това приходите и входящите оперативни парични потоци са условно зависими от промените в пазарните лихвени равнища.

Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от финансовия директор на дружеството чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. По отношение на паричните средства се следят приходите от лихви и пазарните лихвени пива.

Групата не е изложена на лихвен риск и от своите останали активи и пасиви, защото те са обикайно търговски и безлихвени.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно търговски вземания, активи по договор, парични средства по разплащателни сметки и депозити в банки и други финансови инструменти.

Търговски вземания и активи по договор.

Групата е изложена на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към сключване на договори за продажби на инвестиционни имоти на клиенти, съдържащи клауза за прехвърляне на собствеността след цялостното изплащане на договорената сума. Неизплатените суми на търговските вземания и активите по договор се следят редовно, а всички доставки до големи клиенти обикновено се предплащат почти 100%. Към 31.12.2022 г. Групата е имала 1 клиент (2021 г.: 1), който дължи 477 х.лв., и представляват 92% (2021: 100%) от всички вземания и неизплатени активи по договор.

Анализът за обесценка се извършва на всяка отчетна дата индивидуално за всеки клиент по отделно, като се прави оценка на очакваните кредитни загуби. Процентите на провизиите са базирани на дните на просрочие по групи вземания със сходни модели на загуба (тип клиент и рейтинг). Изчисленията отразяват вероятностно-прегледения резултат, времевата стойност на парите и разумната и аргументирана информация, която е налична към отчетната дата за минали събития, текущи условия и прогнози за бъдещи икономически условия. Като цяло търговските вземания се отписват, ако са просрочени повече от три години и не подлежат на принудително събиране.

Максималната изложеност на кредитен риск от търговските вземания е балансовата им стойност към 31.12.2022 г.: 588 х.лв. (31.12.2021 г.: 35 х.лв.) Максималната изложеност на кредитен риск от търговските вземания от свързани лица към 31.12.2022 г.: 11 х.лв. (31.12.2021 г.: няма.) Групата не притежава обезпечения за тях. Групата оценява концентрацията на риска по отношение на търговските вземания и активите по договор като ниска, тъй като нейните клиенти са разположени в страната в икономически сектори и оперират до голяма степен на независими пазари.

Финансови инструменти и парични средства в банки.

Кредитният риск от парични средства в банки и финансови институции („контрагенти“) се управляват в съответствие с политиката на Групата. Инвестиции в депозити от парични средства в излишък се извършват само в одобрени от ръководството контрагенти и в рамките на кредитните лимити, определени за всеки контрагент, за да се сведе до минимум концентрацията на риск и следователно да се намали финансовата загуба при потенциалното неизпълнение от страна на контрагента. Затова Групата оценява, че очакваните кредитни загуби, отнасящи се до паричните средства и краткосрочните депозити на Групата в банки са незначителни.

Ръководството в Групата следи строго погасяването на просрочените вземания и при необходимост предприема съдебни мерки за тяхното събиране.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че предприятието ще срещне трудност при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви, които се уреждат чрез доставка на парични средства или друг финансов актив. Групата провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддръжане на адекватни кредитни линии, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддръжане на равновесие между падежите на активите и пасивите на дружеството. Групата обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 1 500 х.лв., като в отделни случаи използва инвестиционни кредити.

Анализ на падежите на недеривативни финансови пасиви

31 декември 2022 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови пасиви				
Задължения по получени гаранции	-	-	2	-
Задължения към свързани лица	16	-	120	-

ПРАЙМ ПРОИГЪРГИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 година

Задължения към доставчици	6	-	-	-
Общо	22	-	122	-

31 декември 2021 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови пасиви				
Задължения по получени гаранции	-	-	2	-
Задължения към свързани лица	4	-	114	-
Задължения към доставчици	11	-	20	-
Общо	15	-	136	-

Анализ на падежите на финансови активи, които се държат с цел управление на ликвидния риск

31 декември 2022 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вемания	-	591	-	-
Депозити	-	4	-	-
Нарични средства	5 174	-	-	-
Общо	5 174	595	-	-

31 декември 2021 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вемания	-	35	-	-
Депозити	-	4	-	-
Нарични средства	875	-	-	-
Общо	875	39	-	-

24. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Групата оценява по справедлива стойност на всяка отчетна дата нефинансовите активи като инвестициите имоти, отчетани по справедлива стойност. Оповестяванията, отнасящи се до тяхната справедлива стойност са представени в настоящото пояснение и в приложения. Други оповестявания, свързани със справедливата стойност, включително методите за оценка, значителни прецески и предположения, са представени и в приложения 3.12 и 12.

Справедливата стойност е цената, която би била получена, за да се продаде актив или прехвърли пасив при нормална сделка между пазарните участници на датата на оценяване.

Оценката на справедливата стойност се основава на презумпцията, че сделката за продажба на актива или за прехвърляне на пасива се извършва на основния пазар на актива или пасива, а при липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива, до който Групата има достъп. Справедливата стойност на актив или пасив се оценява, като се използват предположенията, които участниците на пазара биха използвали при определянето на цената на актива или пасива, при условие, че участниците на пазара действат в техни най-добър икономически интерес.

Оценката по справедлива стойност на нефинансов актив взема предвид способността на участник на пазара да генерира икономически ползи чрез най-ефективно и най-добро използване на актива или чрез продажбата му на друг участник на пазара, който би използвал актива при най-ефективната и най-добрата му употреба.

При наличие на активен пазар справедливата стойност се определя с използване на цена от спреда „купува-продава“, която е най-представителна при конкретните обстоятелства.

При липсата на активен пазар Групата определя справедливата стойност чрез техника за оценяване, която е подходяща при конкретните обстоятелства и за която има достатъчно данни, за да се оцени справедливата стойност, като Групата се стреми да максимизира използването на наблюдаеми входящи данни и да сведе до минимум използването на ненаблюдаеми входящи данни.

Всички активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети, или се изисква оповестяване на справедливата им стойност, се категоризират в рамките на йерархията на справедливата стойност, описана по-долу, въз основа на най-ниското ниво на входящите данни, което е от значение за оценяването по справедлива стойност като цяло:

- Ниво 1 - Котиран (некоригиран) пазарни цени на активни пазари за идентични активи или пасиви.
- Ниво 2 - Техники на оценяване, за които входящите данни от най-ниското ниво, което е от значение за справедливата стойност, са наблюдаеми пряко или непряко.
- Ниво 3 - Техники на оценяване, при които входящите данни от най-ниското ниво, което е от значение за справедливата стойност, са ненаблюдаеми.

За активите и пасивите, които се признават във финансовите отчети по справедлива стойност на периодична база, Групата определя дали са извършени трансфери между нивата в йерархията чрез повторно оценяване на категоризацията

(базирана на най-ниското ниво на входящите данни, което е от значение за оценяващото на справедливата стойност като цяло) в края на всеки отчетен период.

Групата ползва услугите на външни оценители за оценка на значими активи, за които няма котировка на активен пазар, каквито са инвестиционните имоти. Участието на външни оценители се определя ежегодно от комисия по оценяването след обсъждане и одобрение от одитния комитет на Групата. Критериите при избора на оценители включват познаване на пазара, репутация, независимост и дали се спазват професионалните стандарти. Ръководството решава след дискусии с външните оценители кои техники за оценяване и входящи данни да използват за всеки отделен случай.

За целите на оповестяването на оценките по справедлива стойност Групата е определила класовете активи и пасиви според естеството, характеристиките и рисковете на актива или пасива и нивото от йерархията на справедливите стойности.

Йерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2022 г. (дата на оценяване 31 декември 2022 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котирани цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни наблюда-еми входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- еми входящи данни (Ниво 3)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Активи, оценявани по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти (Пояснение 12 и 3.12)				
• Земи	21 214	-	21 214	-
• Сгради	2 050	-	2 050	-
Активи, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-
Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-

През 2022 г. Групата не е притежавала активи и пасиви, чиито оценки по справедлива стойност попадат в Ниво 1 и Ниво 3. Не са извършвани трансфери между Ниво 1, Ниво 2 и Ниво 3.

Йерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2021 г. (дата на оценяване 31 декември 2021 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котирани цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни наблюда-еми входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- еми входящи данни (Ниво 3)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000

Активи, оценявани по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти (Пояснение 12 и 3.12)				
• Земи	19 152	-	19 152	-
• Страни	4 481	-	4 481	-
Активи, за които са оповестени справедливите стойности				
Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности				

Финансови активи

Притежаните от Групата финансови активи и пасиви са основно краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Дата на съставяне: 24 Април 2023 г.

Изпълнителен директор:
Светослав Кюсев



Съставител:
Борислава Гамоника