

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
„Терем - Холдинг“ ЕАД
гр. София

Квалифицирано мнение

Аз извърших одит на консолидирания финансов отчет на Терем - Холдинг ЕАД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По мое мнение, с изключение на възможния ефект от въпросите, описани в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2022 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични 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 квалифицирано мнение

Групата отчита в консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2022 г. в позиция „Имоти, машини и съоръжения“, Разходи за придобиване на активи в размер на 4 601 хил. лв. (към 31 декември 2021 г.: 4 643 хил. лв.) Част от тези активи в размер на 4 197 хил. лв. (към 31 декември 2021 г.: 4 493 хил. лв.) не са въведени в експлоатация продължителен период от време, като тяхното довършване или въвеждане в експлоатация е преустановено. Аз не бях в състояние да събера достатъчни и уместни одиторски доказателства, че балансовата стойност на „Имоти, машини и съоръжения“ не превишава тяхната възстановима стойност според преценката на ръководството за начина, по който те ще генерират бъдещи икономически изгоди за Групата чрез последваща употреба или чрез тяхната последваща продажба. Съответно, аз не бях в състояние да се убедя в разумна степен на сигурност, относно стойността на „Имоти, машини и съоръжения“, представена в консолидирания финансов отчет и съответно, дали биха били необходими някакви корекции по отношение на балансовата им стойност в Консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и респективно в резултатите от дейността за периода, завършващ на тази дата в Консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата към 31.12.2022 г. са представени материални запаси с балансова стойност 42 157 хил. лв. (към 31 декември 2021 г.: 24 775 хил. лв.), от които материални запаси без движение в размер на 7 317 хил. лв. (към 31 декември 2021 г.: 6 515 хил. лв.). Аз не бях в състояние да събера достатъчни и уместни одиторски доказателства, относно оценката им на представяне, както и дали балансовата стойност на материалните запаси не превишава тяхната възстановима стойност според преценката на ръководството за начина, по който те ще генерират бъдещи икономически изгоди за Групата чрез последваща употреба или чрез тяхната последваща продажба. Съответно, аз не бях в състояние да се убедя в разумна степен на сигурност относно стойността на материалните запаси представена в консолидирания финансов отчет и съответно, дали биха били необходими някакви корекции по отношение на балансовата им стойност в Консолидирания отчета за финансовото състояние към 31.12.2022 г. и респективно в резултатите от дейността за периода, завършващ на тази дата в Консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.

Аз извърших моя одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от моя доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Аз съм независима от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на моя одит на консолидирания финансов отчет в България, като аз изпълних и моите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Аз считам, че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето квалифицирано мнение.

Обръщане на внимание

Аз обръщам внимание на пояснителна бележка 2.1. „База за изготвяне на консолидирания финансов отчет“ и пояснителна бележка 2.5. „Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките във финансовия отчет“ към консолидирания финансов отчет, което оповестява неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения от Войната в Украйна върху дейностите на Групата. Както е оповестено в пояснителна бележка 2.5. „Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките във финансовия отчет“, ръководството на Групата е идентифицирало изложеност на кредитен риск във връзка с предоставени аванси на Руска компания в размер на 2 569 хил.лв. към 31 декември 2022 г. В тази връзка през 2022 г. ръководството на Групата е взело решение да начисли очаквана кредитна загуба в размер на 445 хил. лв.

Моето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Параграф по други въпроси

Консолидираният финансов отчет на Групата за годината, приключила на 31 декември 2021 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил квалифицирано мнение върху този отчет на 10 юни 2022 г.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

Моето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и аз не изразявам каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ми и до степента, до която е посочено.

Във връзка с моя одит на консолидирания финансов отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която съм извършила, аз достигна до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, аз не бяхме в състояние да получа достатъчни и уместни одиторски доказателства относно балансовата стойност на Разходи за придобиване на активи, в размер на 4 197 хил. лв. и материални запаси в размер на 7 317 хил. лв., на Групата към 31 декември 2022 г. Съответно, аз не бях в състояние да достигна до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на моите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на консолидирания доклад за дейността, аз изпълних 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 ми подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация 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, моето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който съм изразила квалифицирано мнение в едноименния раздел по-горе.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови нейната дейност, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Моите цели са да получа разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издам одиторски доклад, който да включва моето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с 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 консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, аз използвам професионална преценка и запазвам професионален скептицизъм по време на целия одит. Аз също така:

- идентифицирам и оценявам рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработвам и изпълнявам одиторски процедури в отговор на тези рискове и получавам одиторски доказателства, които да са

достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето 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.

- получавам разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработя одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценявам уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигам до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако аз достигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлека внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицирам мнението си. Моите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ми доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценявам цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне
- получавам достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразя мнение относно консолидирания финансов отчет. Аз нося отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Аз нося изключителната отговорност за моето одиторско мнение.

Аз комуникирам 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 мен одит.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
към 31 декември 2022 година

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000 <i>Преизчислен</i>
Приходи от договори с клиенти	3	63 853	43 337
Други приходи	4	6 079	4 163
Печалба от продажба на нетекущи активи	3.2	62	77
Разходи за материали	5	(28 172)	(12 314)
Разходи за външни услуги	6	(12 446)	(12 319)
Разходи за персонала	7	(23 705)	(22 176)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	15	5 610	1 009
Разходи за амортизации и обезценка на нефинансови активи	13,14	(2 221)	(2 465)
Разходи за обезценка/Възстановена обезценка на финансови активи	20	(872)	507
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(889)	(6)
Себестойност на продадени стоки и други краткотрайни активи	3	(1 965)	(1 614)
Капитализирани разходи и други суми с корективен характер		126	290
Други разходи, в т.ч. изменения в обезценки и провизии	8	(759)	(339)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност		4 701	(1 850)
Печалба от инвестиции в асоциирани предприятия	16	113	-
Финансови разходи	9	(453)	(268)
Финансови приходи	10	2	79
Други финансови позиции	11	15	28
Печалба/(загуба) преди корпоративни данъци		4 378	(2 011)
Разходи за данъци върху дохода	12	(24)	(235)
Печалба/(загуба) за годината		4 354	(2 246)
Друг всеобхватен доход за годината			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата			
Преоценка на нефинансови активи			
Преоценки на задължения по планове с дефинирани доходи		(182)	(80)
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата		13	-
		(169)	(80)
Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци		(169)	(80)
Общо всеобхватен доход за годината		4 185	(2 326)

Консолидираният отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени на страници от 5 до 69

Главен счетоводител:...

/ Даниела Геиргоева /

Изпълнителен директор:.....

/ Кръстю Кръстев /

Дата: 30.08.2023 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 01.09.2023 г.:

Ралица Михова

Регистриран одитор, диплома номер 0837/2017

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2022 година

В хиляди лева	Бележка	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		BGN '000	BGN '000	BGN '000
			Преизчислен	Преизчислен
Активи				
<i>Нетекущи активи</i>				
Имоти, машини и съоръжения	13	21 627	23 825	25 708
Нематериални активи	14	211	423	624
Инвестиционни имоти	15	11 015	4 758	3 592
Инвестиции в асоциирани предприятия	16	113	-	-
Отсрочени данъчни активи	17	887	670	825
Общо нетекущи активи		33 853	29 676	30 749
<i>Текущи активи</i>				
Материални запаси	19	42 157	24 775	23 286
Търговски и други вземания	20	24 541	37 202	37 335
Вземания от свързани лица	21,30	1 013	1 587	151
Парични средства и парични еквиваленти	22	37 206	50 592	49 948
Общо текущи активи		104 917	114 156	110 720
Общо активи		138 770	143 832	141 469
Собствен капитал и пасиви				
<i>Собствен капитал</i>				
Акционерен капитал	23.1	53 331	53 331	53 331
Други резерви	23.2	68 047	67 119	66 060
Неразпределена печалба (загуба)		(69 472)	(65 231)	(61 187)
Текуща печалба (загуба)		4 354	(2 246)	(3 747)
Общо собствен капитал		56 260	52 973	54 457
<i>Нетекущи пасиви</i>				
Пенсионни и други задължения към персонала	25	1 487	1 621	1 598
Търговски и други задължения	26	165	-	62
Общо нетекущи пасиви		1 652	1 621	1 660
<i>Текущи пасиви</i>				
Търговски и други задължения	26	25 906	3 814	2 606
Провизии	24	23	97	174
Текущи задължения към свързани лица	28,30	51 123	81 523	68 000
Пенсионни и други задължения към персонала	25	3 442	2 571	2 596
Задължения за данъци	27	364	1 233	11 976
Общо текущи пасиви		80 858	89 238	85 352
Общо пасиви		82 510	90 859	87 012
Общо собствен капитал и пасиви		138 770	143 832	141 469

Консолидираният отчет за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени на страници от 5 до 69

Главен счетоводител: ...
/ Даниела Георгиева /

Изпълнителен директор:
/ Кръстю Кръстев /

Дата: 30.08.2023 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 01.09.2023 г.:
Ралица Михова
Регистриран одитор, диплома номер 0837/2017

"ТЕРЕМ - ХОЛДИНГ" ЕАД**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
към 31 декември 2022 година***В хиляди лева*

Бележка	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
		<i>Преизчислен</i>
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	50 952	67 448
Плащания на доставчици	(40 773)	(28 871)
Плащания към персонал и осигурителни организации	(22 218)	(21 827)
Плащания за данъци (без корпоративни данъци)	(3 191)	(18 636)
Плащания за данъци върху печалбата	(93)	(49)
Други постъпления/(плащания), нетно	3 239	2 906
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(12 084)	971
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(484)	(442)
Придобиване на нематерилани активи	(7)	-
Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения	90	77
Постъпление от лихви	10	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(391)	(365)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания на лихви	(3)	-
Плащания по финансов лизинг	-	(4)
Плащания на дивиденди	23.1 (898)	-
Други постъпления/(плащания), нетно	(1)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(902)	(7)
Нетно изменение: увеличение / (намаление) на пари и парични еквиваленти	(13 377)	599
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	50 592	49 948
Ефекти от преоценки на пари и парични еквиваленти във валута	(9)	45
Пари и парични еквиваленти в края на периода	22 37 206	50 592

Консолидираният отчет за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени на страници от 5 до 69

Главен счетоводител:.....

/ Даниела Георгиева /

Изпълнителен директор:.....

/ Кръстю Кръстев /

Дата: 30.08.2023 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 01.09.2023 г.:

Ралица Михова

Регистриран одитор, диплома номер 0837/2017

"ТЕРЕМ - ХОЛДИНГ" ЕАД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31 декември 2022 година

<i>В хиляди лева</i>	Акционерен капитал BGN'000	Други резерви BGN'000	Неразпределена печалба (загуба) BGN'000	Текуща печалба (загуба) BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо към 1 януари 2021 година	<u>53 331</u>	<u>66 060</u>	<u>(61 098)</u>	<u>(3 747)</u>	<u>54 546</u>
Корекция на грешки	-	-	(89)	-	(89)
Салдо към 1 януари 2021 година (преизчислено)	<u>53 331</u>	<u>66 060</u>	<u>(61 187)</u>	<u>(3 747)</u>	<u>54 457</u>
Загуба за периода (преизчислена)	-	-	-	(2 246)	(2 246)
Други всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	(80)	-	-	(80)
Общ всеобхватен доход за годината	-	(80)	-	(2 246)	(2 326)
Прехвърляне на натрупани печалби/(загуби)	-	-	(3 747)	3 747	-
Разпределение на печалбата	-	1 207	(1 207)	-	-
Други промени	-	(68)	910	-	842
Салдо на 31 декември 2021 година	<u>53 331</u>	<u>67 119</u>	<u>(65 231)</u>	<u>(2 246)</u>	<u>52 973</u>
Салдо на 1 януари 2022 година	<u>53 331</u>	<u>67 119</u>	<u>(65 231)</u>	<u>(2 246)</u>	<u>52 973</u>
Дивиденди	-	-	(898)	-	(898)
Сделки със собствениците	-	-	(898)	-	(898)
Печалба за периода	-	-	-	4 354	4 354
Други всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	(169)	-	-	(169)
Общ всеобхватен доход за годината	-	(169)	-	4 354	4 185
Прехвърляне на натрупани печалби/(загуби)	-	-	(2 246)	2 246	-
Разпределение на печалбата	-	1 097	(1 097)	-	-
Салдо на 31 декември 2022 година	<u>53 331</u>	<u>68 047</u>	<u>(69 472)</u>	<u>4 354</u>	<u>56 260</u>

Консолидираният отчет за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени на страници от 5 до 69

Главен счетоводител: ...
/ Даниела Георгиева /

Изпълнителен директор:
/ Кръстю Крътев /

Дата: 30.08.2023 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 01.09.2023 г.:
Рапица Михова
Регистриран одитор, диплома номер 0837/2017

СЪДЪРЖАНИЕ

БЕЛЕЖКА

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	1-27
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	-
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	5

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Група „ТЕРЕМ“ (Групата) включва Дружеството - майка и неговите пет (към 31.12.2021 г.: пет) дъщерни дружества. Допълнително, Групата има инвестиции в две асоциирани дружества (към 31.12.2021 г.: в две асоциирани дружества).

Дружеството - майка

„ТЕРЕМ - Холдинг“ ЕАД (предприятие-майка) е регистрирано като еднолично акционерно Групата в Република България.

През 2008 г., съгласно разпоредбата на § 4 от Закона за търговския регистър, Групата е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 129008074.

Седалището и адресът на управление на предприятието-майка е в гр. София, район Средец, ул. „Иван Вазов“ №12, ет.4.

Дъщерни дружества

Към 31.12.2022 г. дъщерните дружества в Групата са:

- „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал Варна“ ЕООД, което е регистрирано като еднолично Групата с ограничена отговорност в Окръжен съд – Варна по ф.д № 1922/2004 г. и е пререгистрирано през 2008 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 103882821. Седалището и адресът на управлението на Групата е в гр. Варна, местността „Лъджата“.
- „ТЕРЕМ – Хан Крум“ ЕООД, което е регистрирано като еднолично Групата с ограничена отговорност в Окръжен съд - Търговище с решение № 579 по ф.д № 268 /2004г. и е пререгистрирано през 2008 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 125549851. Седалището и адресът на управлението на Групата е в гр. Търговище, ул. „Ал. Стамболийски“ № 31.
- На 06.08.2019 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието е вписано вливането на „ТЕРЕМ – Овеч“ ЕООД с ЕИК 103883364 (прекратяване без ликвидация) в патримониума на „ТЕРЕМ – Хан Крум“ ЕООД.
- „ТЕРЕМ – Ивайло“ ЕООД, което е учредено като еднолично Групата с ограничена отговорност на 21.07.2004 година по фирмено дело № 847/2004 г. по описа на Великотърновския окръжен съд и е регистрирано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 104623800. Седалището и адресът на управление на Групата е в гр. Велико Търново, Промишлена Зона, „Дълга лъка“, п.к. 151.
- „ТЕРЕМ - Летец“ ЕООД, което е учредено на 06.07.2004 г. със съдебно решение №1/06.07.2004г., по ф.д № 7182/2004 г. при СГС, като еднолично Групата с ограничена отговорност и е пререгистрирано през 2008 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 131273133. Седалището и адресът на управлението на Групата е в гр.София, р-н „Кремиковци“, ж.к. „Аерогара – Северен район” – София.
- „ТЕРЕМ – Цар Самуил“ ЕООД, което е регистрирано като еднолично Групата с ограничена отговорност в Софийския окръжен съд по ф.д. № 705/2004 и е пререгистрирано през 2008 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 131288789. Седалището и адресът на управлението на Групата е в гр. Костенец, ул. „Хан Исперих“ № 1.

Асоциирани дружества са:

- „ВРЗ – ген. Владимир Заимов“ ООД (бивше „ТЕРЕМ – ген. Владимир Заимов“ ООД), което е регистрирано, първоначално като еднолично Групата с ограничена отговорност в Софийския окръжен съд по ф.д. № 705/2004 и е пререгистрирано през 2008 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 131288224. Седалището и адресът на управлението на Групата е в гр. Божурище, област София, община Божурище, бул. „Европа“ № 10.
- „Елметинженеринг“ АД, което е регистрирано като акционерно Групата в Софийски градски съд по ф.д. № 17422/1990 и е пререгистрирано през 2008 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 831901933. Седалището и адресът на управлението на Групата е в гр. София, ул. „Попово“ № 10-12.

1.1. Собственост и управление на Групата - майка

Основният капитал е в размер на 53 331 210 лв. и е разпределен в 53 331 210 броя поименни акции по 1 лев номинална стойност.

Увеличението на капитала (с 2 780 000 лв. през 2018 г.), представляващо чистата стойност на имуществото на бившето „Военно издателство“ ЕООД влято в „Терем Холдинг“ ЕАД, е вписано в Търговския регистър на 19.01.2018 г.

Едноличен собственик на капитала на „ТЕРЕМ - Холдинг“ ЕАД е българската държава, чийто права, с оглед на отрасловата компетентност, се упражняват от Министъра на отбраната (чл. 13 от Закона за публичните предприятия).

Системата на управление на Групата е едностепенна, със Съвет на директорите. За отчетния период (2022 г.) съставът на Съвета на директорите е:

I. Изпълнителни членове на Съвета на директорите:

1. Кръстю Кръстев Кръстев - от 20.08.2021 г.

II. Членове на Съвета на директорите

1. Ваньо Константинов Уручев - вписан на 20.08.2021 г.
2. Милен Белчев Русев - вписан на 26.11.2021 г.
3. Антон Методиев Лазаров - вписан на 26.11.2021 г.
4. Димитър Спиридонов Стойчев - вписан на 26.11.2021 г.

През отчетния период Групата се представлява и управлява от Кръстю Кръстев Кръстев – изпълнителен директор от 20.08.2021 г.

1.2. Структура на групата и предмет на дейност

Основната специализация на дейността на Група „ТЕРЕМ“ е извършването на капитален и среден ремонт на различни типове въоръжение и военна техника (ВВТ) в Българската армия (БА) и в други страни. Специалното производство на дружествата от Група „ТЕРЕМ“ покрива необходимостта от ремонти по три основни направления – военноморска техника и въоръжение, сухопътна техника и въоръжение и на авиационна техника и въоръжение.

Освен тази специализация, в предмета на дейност на Дружеството -майка е и фасилити мениджмънт на инвестиционните имоти. С протоколно решение № РД-36-3/23.01.2019 г. принципалът на Дружеството - майка е допълнил предмета му на дейност, а именно „наем на предоставеното имущество“.

Всички дружества от Група „ТЕРЕМ“ извършват своята дейност в България.

Списъчният състав на персонала на Групата към 31 декември 2022 г. е 912 служители (2021 г.: 999 служители).

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ГРУПАТА

2.1. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

а) изявление за съответствие

Финансовият отчет на Групата е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2022 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприето наименование на рамката с общо предназначение - счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС) - приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета (пояснителна бележка № 2.2).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е консолидиран и е в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

б) действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Бъдещите финансови резултати на Групата зависят от по-широката икономическа среда, в която предприятието работи, в т.ч. и от: очакваният темп на изменение на БВП на страната, от доверието и партньорските отношения с клиентите, от ценообразуването на конкурентите, от повишените цени/разходите на суровини и материали, от надеждността/стабилността на подизпълнителите и от гъвкавата политика на доставчиците. Военният конфликт между Русия и Украйна е особено значимо събитие, което води и ще води до множество политически, социални и икономически последици за целия свят.

В резултат на нахлуването на Русия в Украйна през месец февруари 2022 г. много държави наложиха различни санкции и експортен контрол, включително допълнителни ограничения по отношение на руския държавен дълг; разширено ембарго върху търговията, вноса и износа; санкции срещу множество лица и компании, включително големи руски финансови институции; ограничения на капиталовия пазар (секторни санкции) за ново финансиране за посочени руски компании; забрани за нови инвестиции в определени услуги. Определени санкции бяха наложени и на Беларус.

Войната допълнително повиши цените на енергията, особено в Европа, утежнявайки инфлационния натиск във време, когато разходите за живот вече се покачваха бързо по света поради продължаващите въздействия на пандемията COVID-19. Тъй като предприятията в много икономики преминават през по-високи разходи за енергия, транспорт и труд, инфлацията достига високи нива, принуждавайки централните банки да затегнат паричната политика по-бързо от очакваното.

Във връзка с продължаващата руска инвазия в Украйна и високата несигурност за скорошното ѝ прекратяване, оценката на икономически последици за световната икономика става по-мрачна. Кризата, отприщана от войната, засягат икономиката на страните от Европейския съюз както пряко, така и непряко, като я насочват към по-нисък растеж и по-висока инфлация. Бързото нарастване на цените на енергийните и

хранителни стоки подхранват глобалния инфлационен натиск и предизвикват по-бърз отговор на паричната политика отколкото се предполагаше по-рано.

Групата е пряко засегната от търговски ограничения и санкции, тъй като много материали и резервни части свързани с изпълнение на поръчките се доставяха от Русия.

Предвид наличието на дългосрочен бизнес с руски дружества в предходни години по повод доставки на материали и стоки, ръководството счита, че Групата е пряко засегната от конфликта. Ръководството продължава да осъществява маркетингови проучвания и контакти с други контрагенти за доставки и услуги, които да заместят руските доставчици с цел изпълнение на договори за модернизиране на Българската армия.

Финансовите прогнози за Групата отразяват резултатите, които ръководството счита за най-вероятни, въз основа на информацията, налична към датата на подписване на настоящия консолидиран финансов отчет. Във всички разгледани сценарии, се очаква дружествата от Групата да е в състояние да изпълни вече сключените търговски договори, а също и тези от тръжните процедури, за които вероятността за успех е над 75%, като предприятието ще работи с наличните активи, без да използва външно финансиране, а едновременно с това, ще изпълнява задълженията си към контрагентите (доставчици, подизпълнители и други) и към своя персонал.

Въз основа на горните оценки и сценарии, ръководството счита, че няма съществена несигурност, която може да постави съмнение в способността на Групата да продължи да работи като действащо предприятие. Тези сценарии са формирали преценка, че към момента на одобряване на консолидирания финансов отчет има основателни очаквания, че Групата разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще, което е най-малко 12 месеца от датата на този консолидиран финансов отчет. Поради тази причина, ръководството продължава да възприема принципа за действащо предприятие при изготвянето на този консолидиран финансов отчет.

в) същественост и сравнителни данни

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” и МСФО 3 „Бизнес комбинации“. Групата е приело да представя консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата :

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или;
- в) рекласифицира позиции във финансовия отчет, когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Прекалсификация на позиции в сравнителните данни и преизчисление на сравнителните данни вследствие на корекция на грешки от предходни периоди

През 2022 г. са извършени корекции на грешки и са преизчислени сравнителните данни поради извършени данъчни ревизии на Дружеството - майка с Ревизионни актове, издадени през 2022 г. и са установени задължения на Дружеството - майка за корпоративен данък, осигуровки и ДОД за периода 2016-2020 г. в размер на 89 хил. лв. В резултат на това е извършено преизчисление на сравнителните данни.

През 2022 г. Дружеството - майка е изплатило обезщетения по КТ и КТД, които е следвало да бъдат начислени през 2021 г. в размер на 10 хил. лв. В резултат на това е извършено преизчисление на сравнителните данни.

Във връзка с промяна в представянето на различни позиции от консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и консолидирания отчет за финансовото състояние са оповестени следните прекалсификации:

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ” ЕАД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	2020	Преизчисление ‘000 лв.	2020
	‘000 лв. оригинално отчетено		‘000 лв. Преизчислено
Неразпределена печалба (загуба)	(64 845)	(89)	(64 934)
Общо собствен капитал	54 546	(89)	54 457
Задължения за данъци	11 887	89	11 976
Текущи пасиви	85 263	89	85 352
Общо пасиви	86 263	89	85 352

Консолидиран отчет за финансовото състояние	2021	Преизчисление ‘000 лв.	2021
	‘000 лв. оригинално отчетено		‘000 лв. Преизчислено
Неразпределена печалба (загуба)	(67 378)	(99)	(67 477)
Общо собствен капитал	53 072	(99)	52 973
Пенсионни и други задължения към персонала	2 561	10	2 571
Задължения за данъци	1 144	89	1 233
Текущи пасиви	89 139	99	89 238
Общо пасиви	90 760	99	90 859

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2021	Прекласификация ‘000 лв.	Преизчисление ‘000 лв.	2021
	‘000 лв. оригинално отчетено			‘000 лв. Преизчислено/ Прекласифицирано
Приходи от продажби	41 851	1 486	-	43 337
Други приходи	3 672	491	-	4 163
Разходи за материали	(12 090)	(224)	-	(12 314)
Разходи за външни услуги	(12 405)	86	-	(12 319)
Разходи за персонала	(21 910)	(256)	(10)	(22 176)
Себестойност на продадени стоки и други текущи активи	-	(1 614)	-	(1 614)
Разходи за обезценка/Възстановена обезценка на финансови активи	-	507	-	507
Други разходи	(15)	(324)	-	(339)
Загуба от оперативна дейност	(1 992)	152	(10)	(1 850)
Финансови разходи	(60)	(208)	-	(268)
Финансови приходи	51	28	-	79
Други финансови позиции	-	28	-	28
Загуба преди данъци	(2 001)	-	(10)	(2 011)
Загуба за годината	(2 236)	-	(10)	(2 246)
Общо всеобхватна загуба за годината	(2 316)	-	(10)	(2 336)

2.2. Приложими стандарти за финансово отчитане

2.2.1. Групата е приложило следните променени стандарти, като тяхното приемане не е имало съществено въздействие върху оповестяванията или върху сумите, отчетени в настоящия финансов отчет, и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2022 г.:

Наименование	Ключови изисквания и разяснения	Дата на влизане в сила*
<i>Постъпления преди предвидената употреба - Изменения на МСС 16</i>	Измененията не допускат от стойността на даден имот, машини или съоръжения да се приспадат приходите от продажба на артикули, произведени преди този актив да е на разположение за използване, т.е. да отговаря на условията, необходими за да може да работи по начина, предвиден от ръководството. Следователно, предприятието признава тези приходи от продажби и свързаните с тях разходи в печалбата или загубата. Предприятието измерва разходите за артикулите по позиции/елементи в съответствие с МСС 2 Материални запаси. Измененията също така изясняват значението на „тестването дали даден актив функционира правилно“. МСС 16 уточнява, че оценката е дали техническото и физическото представяне на актива е такова, че да може да бъде използван при производството или доставката на стоки или услуги, за отдаване под наем, за други или за административни цели. Ако не са представени отделно в отчета за всеобхватния доход, във финансовите отчети се оповестяват сумите на приходите и разходите, включени в печалбата или загубата, които се отнасят до произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието и на кои редове в отчета за всеобхватния доход се включват такива приходи и разходи. Измененията се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за да могат да работят по начина, предвиден от управлението в или след началото на най-ранния период, представен във финансовите отчети, в които Групата прилага за пръв път измененията. Предприятието трябва да признае кумулативният ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция в началното салдо на неразпределената печалба (или на друг компонент на собствения капитал, според случая) в началото на представения най-ранен период от това.	1 януари 2022г.
<i>Позоваване на Концептуалната рамка - Изменения на МСФО 3</i>	Измененията актуализират МСФО 3, така че той да се позовава на концептуалната рамка за 2018 г. вместо на рамката от 1989 г. Добавено е изискването, че за задължения в обхвата на МСС 37, придобиващият прилага МСС 37 за да се определи дали към датата на придобиване съществува настоящо задължение в резултат на минали събития. За такса, която би била в обхвата на налозите от КРМСФО 21, придобиващият прилага КРМСФО 21, за да определи дали задължаващото събитие, което поражда задължение за плащане на налога, е настъпило до датата на придобиване. Добавено е изрично изявление, че придобиващият не признава условни придобити активи в бизнес комбинация.	1 януари 2022г.
<i>Обременителни договори - Разходи за изпълнение на договори - Изменения</i>	Измененията уточняват, че „разходите за изпълнение“ на договор включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договора, се състоят както от допълнителните разходи за изпълнението на	1 януари 2022г.

<p>на МСС 37</p>	<p>този договор (например: пряк труд или материали) и от разпределението на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора (например: разпределение на амортизационния разход за имота, машините и оборудването, използвано при изпълнението на договора).</p> <p>Измененията се прилагат за договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения в началото на годишния отчетен период, в който предприятието за пръв път ще приложи измененията. Сравнителната информация не се преизчислява, вместо това предприятието трябва да признае кумулативният ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция към началното салдо на неразпределената печалба или на друг компонент на собствения капитал, според случая, към датата на първоначалното приложение.</p>	
<p>Годишно подобрене на стандартите за МСФО 2018-2020</p>	<p>Годишните подобрения включват изменения на четири стандарта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • МСФО 1 - позволява на предприятия, които са измерили своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в книгите на техните майки, също да измерват всички кумулативни разлики в превода, като използват сумите, отчетени от майката. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. • МСФО 9 - Изменението изяснява, че при прилагането на теста за „10%“, за да се оцени дали да се отмени признаването на финансов пасив, предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието (кредитополучателя) и заемодателя, включително платени такси или получени от юридическото лице или от заемодателя от името на другия. Изменението се прилага перспективно към модификации и обмени, които се случват на или след датата на първото прилагане на изменението. • МСФО 16 - Изменението премахва илюстрацията/примера за възстановяване на разходите, платени за подобрения на лизинговите имоти, с цел да се премахне всякакво объркване относно третирането на стимулите за лизинг. Тъй като изменението на МСФО 16 се отнася само до илюстративния пример, то не е посочена дата на влизането му в сила. • МСС 41 - Изменението премахва изискването предприятията да изключват от паричните потоци данъчното облагане при измерване на справедливата стойност. Този подход/промяна изравнява измерването на справедливата стойност в МСС 41 с изискванията на МСФО 13. Оценяване на справедливата стойност, като се използват вътрешно съгласувани парични потоци и дисконтни ставки и дава възможност да се определи дали за най-подходящото измерване на справедливата стойност да се използва предварителният данък или паричните потоци и данъчните ставки след данъчно облагане. Изменението се прилага перспективно, т.е. за измерване на справедливата стойност на или след датата, която предприятието първоначално прилага изменението. 	<p>Виж поясненията в текста към всеки стандарт</p>

(*приложими към отчетните периоди, започващи на или след определената дата)

2.2.2. Предстоящи изисквания и изменения:

Към датата на издаване и одобрение на този финансов отчет са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2022 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от Групата. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и/или финансовите отчети на Групата за следващи периоди:

Наименование	Ключови изисквания и разяснения	Дата на влизане в сила*
<i>Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - Изменения на МСС 1</i>	Измененията в тесен обхват на МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. постъпление от колебание или нарушение на споразумението). Измененията, също така изясняват какво има предвид МСС 1, когато споменава „уреждане“ на пасив. Измененията могат да повлияят на класификацията на пасивите, особено на предприятията, които преди са вземали предвид намеренията на ръководството при определяне на класификацията, както и за някои пасиви, които могат да бъдат преобразувани в собствен капитал. Те трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с нормалните изисквания в МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки.	1 януари 2023 г (отложено от 1 януари 2022 г.)
<i>Оповестяване на счетоводни политики (Изменения на МСС 1 и Практическо изявление 2 на МСФО)</i>	СМСС измени МСС 1, за да изисква предприятията да оповестяват своите съществени счетоводни политики, вместо значимите си счетоводни политики. Измененията определят какво е „съществена информация за счетоводната политика“ и обясняват как да се определи кога информацията за счетоводната политика е съществена. Освен това те поясняват, че несъществената информация за счетоводната политика не е необходимо да се оповестява. Ако бъде оповестена, тя не трябва да прикрива съществената счетоводна информация. За да подкрепи това изменение, СМСС измени също практическо изявление по МСФО № 2 Изготвяне на преценки за същественост, за да предостави насоки как да се прилага концепцията за същественост към оповестяванията на счетоводната политика.	1 януари 2023 г
<i>Определение на счетоводните оценки (изменения на МСС 8)</i>	Изменението на МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки изяснява как компаниите трябва да разграничават промените в счетоводните политики от промените в счетоводните оценки. Разграничението е важно, тъй като промените в счетоводните оценки се прилагат перспективно към бъдещи трансакции и други бъдещи събития, докато промените в счетоводната политика обикновено се прилагат ретроспективно към минали трансакции и други минали събития, както и към текущия период.	1 януари 2023 г

(*приложими към отчетните периоди, започващи на или след определената дата)

2.2.3. Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила към 1 януари 2022 г. ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали съществен ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на Групата:

Наименование	Ключови изисквания и разяснения	Дата на влизане в сила*
<p><i>МСФО 17</i> <i>Застрахователни договори</i></p>	<p>МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква текущ модел на измерване, при който прогнозите се преизмерват за всеки отчетен период. Договорите се измерват, като се използват градивните елементи на:</p> <ul style="list-style-type: none"> • дисконтирани претеглени с вероятност парични потоци; • изрична корекция на риска; и • договорен марж на обслужване ("CSM"), представляващ непризнатата печалба от договора, която се признава за приход през периода на покритие. <p>Стандартът позволява избор между признаване на промените в дисконтовите проценти или в отчета за печалбата или загубата, или директно в другия всеобхватен доход. Изборът вероятно ще отразява начина, по който застрахователите отчитат своите финансови активи, съгласно МСФО 9.</p> <p>Незадължителният подход за опростено разпределение на премиите е разрешен за отговорността за оставащото покритие за краткосрочни договори, които често се записват от общото застраховане.</p> <p>Има промяна в общия модел на измерване, наречен подход на "променлива такса" за някои договори, сключени от животозастрахователи, при които притежателите на полици имат дял в доходността от базовите позиции. При прилагане на метода на променливата такса, дялът на предприятието от промените в справедливата стойност на базисните позиции е включен в маржа на договорната услуга. Резултатите за застрахователите, използващи този модел, следователно вероятно ще бъдат по-нестабилни, отколкото в общия модел.</p> <p>Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и ключовите показатели за ефективността на всички предприятия, които издават застрахователни договори или инвестиционни договори с характеристики за дискреционно участие.</p> <p>Целенасочените изменения, направени през юли 2020 г., имаха за цел да улеснят прилагането на стандарта чрез намаляване на разходите за внедряване и улесняване на предприятията да обясняват резултатите от прилагането на МСФО 17 на инвеститорите и другите потребители на финансови отчети. Измененията, също така отложиха датата на прилагане на МСФО 17 до 1 януари 2023 г.</p> <p>Допълнителни изменения, направени през декември 2021 г., добавиха опция за преход, която позволява на предприятието да приложи класификационно покритие по избор в сравнителния период(и), представен(и) при първоначалното прилагане на МСФО 17. Класификационното покритие се прилага за всички финансови активи, включително тези, държани по отношение на дейности, които не са свързани с договори в обхвата на МСФО 17. Той позволява тези активи да бъдат класифицирани в сравнителния период(и) по начин, който съответства на това как предприятието очаква тези активи да бъдат класифицирани при първоначалното прилагане на МСФО 9. Класификацията може да се прилага на базата на инструмент по инструмент.</p> <p>Ръководството на Групата не очаква прилагането на тези изменения в бъдеще да окажат влияние върху финансовия</p>	<p>1 януари 2021г. с отложена дата - 1 януари 2023г.</p>

	отчет на Групата.	
<i>Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка – Изменения на МСС 12</i>	<p>Промените в МСС 12 Данъци върху печалбата изискват компаниите да признават отсрочен данък върху сделки, които при първоначално признаване водят до равни суми на облагаеми и приспадащи временни разлики. Те обикновено се прилагат за сделки като лизинг на лизингополучатели и задължения за извеждане от експлоатация и ще изискват признаване на допълнителни отсрочени данъчни активи и пасиви. Изменението следва да се прилага за сделки, които се извършват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, предприятията трябва да признават отсрочени данъчни активи (доколкото е вероятно те да бъдат използвани) и отсрочени данъчни задължения в началото на най-ранния сравнителен период за всички приспадащи и облагаеми временни разлики, свързани с:</p> <ul style="list-style-type: none"> • активи с право на ползване и задължения по лизинг, и • извеждане от експлоатация, възстановяване и подобни задължения и съответните суми, признати като част от себестойността на свързаните активи. <p>Кумулативният ефект от признаването на тези корекции се признава в неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, според случая. МСС 12 по-рано не разглеждаше как да се отчитат данъчните ефекти лизингови договори, признати в баланса и подобни сделки и различни подходи бяха сметени за приемливи. Някои предприятия може вече да са отчитали такива транзакции в съответствие с новите изисквания. Тези субекти няма да бъдат засегнати от измененията.</p> <p>Ръководството на Групата не очаква прилагането на измененията в бъдеще да окажат влияние върху финансовия отчет на Групата.</p>	1 януари 2023 г
<i>Продажба или пренос (апорт) на активи между инвеститор и асоциирано или съвместно предприятие - Изменения на МСФО 10 и МСС 28</i>	<p>СМСС направи ограничени изменения в обхвата на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.</p> <p>Измененията поясняват счетоводното третиране на продажбите или на преноса на активи между инвеститор и неговите асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали непаричните активи, продадени или внесени в асоциирано или съвместно предприятие, представляват "бизнес" (каквото е определено в МСФО 3 Бизнес комбинации).</p> <p>Когато непаричните активи представляват стопанска дейност, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или вноската на активи. Ако активите не отговарят на определението за стопанска дейност, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до размера на инвеститорите на други инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат перспективно.</p> <p>*През декември 2015 г. СМСС реши да отложи датата на прилагане на това изменение до момента, в който СМСС приключи своя изследователски проект по метода на собствения капитал.</p> <p>Ръководството на Групата не очаква прилагането на измененията в бъдеще да окажат влияние върху финансовия отчет на Групата.</p>	n/a

(*приложими към отчетните периоди, започващи на или след определената дата)

2.3. Признаване на курсови разлики

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Към всяка отчетна дата паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват по обменният курс на оригиналната към функционалната валути, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Немонетарните позиции, отчетени по справедлива стойност, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват по обменния курс към датата на определяне на справедливата стойност. Непаричните позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, не се преизчисляват.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода) в момента на възникването им, като се третираат като “Други финансови позиции” (в печалбата или загубата за периода) и се представят нетно.

Валутните разлики се признават в печалбата или загубата за периода, в който възникват, с изключение на:

- курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, свързани с активи в процес на изграждане с цел бъдещо използване, които се включват в стойността на тези активи, когато се считат за корекция на разходите за лихви по тези заеми в чуждестранна валута;
- курсови разлики по сключени сделки за хеджиране на определени валутни рискове.

2.4. Значими счетоводни политики

Ръководството е приложило единната Счетоводна политика на Група „Терем“, като е разгледало ключовите източници на несигурност и областите, в които счетоводните преценки са били необходими за изготвянето на настоящия финансов отчет. Редица счетоводни политики и оповестявания на Групата изискват определяне на справедливи стойности както за финансови, така и за нефинансови активи и пасиви. Справедливите стойности (където е приложимо) са определени, а където се изисква допълнителна информация за допусканията, направени при определяне на справедливите стойности са оповестени в бележките, специфични за съответния актив или пасив.

2.5. Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките във финансовия отчет

При изготвянето на този финансов отчет ръководството е направило преценки и оценките, които засягат прилагането на счетоводните политики на Групата и отчетените суми на активи и пасиви към датата на финансовия отчет и отчетените суми на приходите и разходите за отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-добрите предположения за сумите, действителните резултати в крайна сметка могат да се различават от тези оценки. Оценка и основните предположения се преразглеждат редовно, като няма такива, които да имат съществено въздействие върху статиите на финансовия отчети, с изключение на тези, които са включени в следните бележки:

- пояснителна бележка № 3 - признаване на приходи: оценка на очакваната възвръщаемост;
- пояснителни бележки № 13 и № 14 - тест за обезценка на материали и нематериални активи и репутация: основни предположения, на които се основават възстановимите суми;
- пояснителна бележка № 17 - признаване на отсрочени данъчни активи: наличие на бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да бъдат използвани приспадащи се временни разлики и пренесени данъчни загуби;
- пояснителна бележка № 19 – оценяване на материалните запаси о по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност и бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси.
- пояснителна бележка № 20 и 21 - измерване на провизията за търговски вземания: ключови предположения при определяне на среднопретеглената загуба.
- пояснителна бележка № 24 - признаване и оценяване на провизии и непредвидени разходи: ключови предположения за вероятността и големината на изтичане на ресурси;
- пояснителна бележка № 25 - измерване на задължения за дефинирани доходи: основни актюерски допускания;

- пояснителна бележка № 34 - определяне на справедливата стойност на финансовите и нефинансови активи;

Война в Украйна

В отговор на нахлуването на Русия в Украйна през месец февруари 2022 г. много държави наложиха различни санкции и експортен контрол, включително допълнителни ограничения по отношение на руския държавен дълг; разширено ембарго върху търговията, вноса и износа; санкции срещу множество лица и компании, включително големи руски финансови институции; ограничения на капиталовия пазар (секторни санкции) за ново финансиране за посочени руски компании; забрани за нови инвестиции в определени услуги. Определени санкции бяха наложени и на Беларус.

Войната допълнително повиши цените на енергията, особено в Европа, утежнявайки инфлационния натиск във време, когато разходите за живот вече се покачваха бързо по света поради продължаващите въздействия на пандемията COVID-19. Тъй като предприятията в много икономики преминават през по-високи разходи за енергия, транспорт и труд, инфлацията достига високи нива, принуждавайки централните банки да затегнат паричната политика по-бързо от очакваното.

Във връзка с продължаващата руска инвазия в Украйна и високата несигурност за скорошното ѝ прекратяване, оценката на икономически последици за световната икономика става по-мрачна. Шоковете, отприщени от войната, удрят икономиката на страните от Европейския съюз както пряко, така и непряко, като я насочват към по-нисък растеж и по-висока инфлация. Бързото нарастване на цените на енергийните и хранителни стоки подхранват глобалния инфлационен натиск и предизвикват по-бърз отговор на паричната политика отколкото се предполагаше по-рано.

Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Групата е извършила преглед на дейности, контрагенти и икономически взаимоотношения, които биха могли да бъдат изложени на риск. На база на извършения анализ Ръководството не е идентифицирало изложеност на валутен риск във връзка с тези събития. Ръководството на Групата е идентифицирало изложеност на кредитен риск във връзка с предоставени аванси на Руска компания в размер на 2 569 хил.лв. към 31 декември 2022 г. В тази връзка през 2022 г. Ръководството на Групата е взело решение да начисли очаквана кредитна загуба в размер на 445 хил. лв.

Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние по отношение на общите ефекти върху националната икономика, инфлационните процеси, цените на енергийните ресурси, но счита, че е възможно да има негативно влияние.

Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на Войната в Украйна и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

2.6. Политика по отношение на грешки и промени в счетоводната политика

Групата променя счетоводната си политика само когато:

- това се изисква от конкретен стандарт или разяснение или;
- това води до представяне във финансовия отчет на по-надеждна и уместна информация за ефекта от операциите и сделките върху финансовото състояние, резултатите и паричните потоци /промяна на счетоводната политика/.

Промените в счетоводната политика се отразяват ретроспективно, като се коригира началното салдо на неразпределената печалба или друг засегнат елемент от капитала за ефект за всички периоди, за които тази политика е най-ранно приложима, както и други сравнителни суми, оповестени през предходния период, така сякаш винаги се е прилагала новоприетата счетоводна политика.

Ефектът от промяна на счетоводна приблизителна оценка се признава перспективно чрез включването му в печалбата и загубата за периода на промяната, ако промяната засяга само този период или за периода на промяната и бъдещи периоди, ако промяната засяга и двата вида. Когато промяната се отнася до елемент от капитал, тя се признава чрез коригиране на балансовата стойност на свързания актив, пасив или компонент от капитала в периода на промяната.

Коригирането на съществени грешки се извършва чрез ретроспективно преизчисляване, като се преизчислят сравнителните суми за представения предходен период, в който е възникнала грешката, като корекциите се изключват от печалбата или загубата. В случай, че грешката е възникнала преди предходния период, се

преизчислява началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период, така сякаш никога не е възниквала грешка.

При определяне нивото на същественост за третиране на една грешка Групата изхожда от размера и характера на грешката.

За целите на изготвяне на настоящия финансов отчет:

На базата на фактите и обстоятелствата са направени следните оценки, които съществуват към датата на първоначалното заявление за прилагане на новите и/или променени стандарти:

- определянето на бизнес модела, в рамките на който се държи съответния финансов актив;
- определяне и отмяна на предишни класификации на финансови активи и финансови пасиви, измерени и представени в отчета за финансовото състояние;

2.7. Дефиниции

Дружеството - майка

Това е Дружество, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружество, в което е инвестирано, както и че има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост, посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството - майка е „ТЕРЕМ - Холдинг“ ЕАД, България.

Дъщерно дружество

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от Дружеството – майка.

Асоциирано дружество

Това е дружество, в което инвеститорът (конкретно - Дружеството - майка) упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно дружество, нито съвместно дружество на инвеститора.

Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика. Обичайно то е налице при: а) притежаване, пряко или косвено, от страна на инвеститора на дялове (акции) от 20% до 50 % от капитала на дружеството, в което е инвестирано (вкл. по силата на споразумение между акционери), и б) в допълнение, инвеститорът има представителство в управляващия орган на дружеството, в което е инвестирано и/или участва в процеса на вземане на решенията по отношение на политиката и стратегията на дружеството, в което е инвестирано, и/или са налице съществени операции между инвеститора и дружеството, в което е инвестирано.

2.8. Принципи на консолидация

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на Дружеството - майка, дъщерните дружества и асоциираните дружества, изготвени към 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата. При консолидацията е прилаган подходът на “икономическо предприятие”, като за оценката на неконтролиращото участие при бизнес-комбинации и други форми на придобивания на дъщерни дружества е избран методът на “пропорционален дял в нетните активи”.

Финансовите отчети на дъщерните и асоциираните дружества, за целите на консолидацията, са изготвени за същия отчетен период, както този на Дружеството - майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

Консолидация на дъщерни дружества

Консолидирането на дъщерно дружество започва, когато компанията-майка получи контрол върху дъщерното дружество и се прекратява, когато компанията-майка губи контрол над дъщерното дружество. По-конкретно, резултатите от дъщерните дружества, придобити или прекратени/продадени по време на финансовата година се включват в печалбата или загубата от датата, на която Групата придобива контрол до датата, на която компанията-майка престане да контролира дъщерното дружество. В консолидирания финансов отчет, отчетите на включените дъщерни дружества (в т.ч. и влятото бившо „ТЕРЕМ – Овеч“ ЕООД до датата на вливането) са консолидирани на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като се прилага унифицирана за съществените обекти счетоводна политика.

Инвестициите на Дружеството - майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване. Вътрешно-груповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези елиминирани консолидационни записвания.

Консолидация на асоциирани дружества

За включването на асоциираните дружества в консолидирания финансов отчет е приложен методът на собствения капитал, според който инвестицията на Дружеството -майка първоначално се отчита по цена на придобиване (себестойност), а впоследствие се преизчислява, за да се отразят промените на дела на инвеститора (конкретно – Дружеството -майка) в нетните активи на асоциираните дружества след придобиването. Инвестицията на Групата в асоциираните дружества включва и репутациите, идентифицирани при придобиването им, нетно от всяка призната обезценка.

Печалбата или загубата след придобиването за Групата (чрез Дружеството - майка) от асоциираните дружества, за съответния отчетен период, представлява нейния дял в нетните им финансови резултати (след данъци) от тяхната стопанска дейност за този период, който дял се признава и представя на отделен ред в консолидирания отчет за всеобхватния доход. Аналогично, дялът на Групата в измененията след придобиването на другите компоненти на всеобхватния доход на асоциираните дружества (предприятия), също се признава и представя като движение в другите компоненти на всеобхватния доход в консолидирания отчет за всеобхватния доход, съответно консолидираните резерви на Групата в отчета за измененията в собствения капитал. Групата признава своя дял в загуби на асоциираните дружества до размера на нейната инвестиция, в т.ч. и предоставените им вътрешни заеми, освен ако тя не е поела определени задължения или плащания от името на асоциираното Групата.

Групата преустановява използването на метода на собствения капитал от датата, когато инвестицията престане да бъде асоциирано предприятие.

Вътрешните разчети между Групата и асоциираните дружества не се елиминират. Нереализираната печалба или загуба от сделки между тях се елиминира до процента на груповото участие в асоциираните дружества.

Изискванията на МСС 36 се прилагат, за да се определи дали е необходимо да се признае загуба от обезценка по отношение на инвестицията на Групата в асоциираното предприятие. Признатата загуба от обезценка не се разпределя към нито един актив, включително репутацията, която е част от балансовата стойност на инвестицията. Всяка промяна на тази загуба от обезценка се признава в съответствие с МСС 36 до степента, в която възстановимата сума на инвестицията впоследствие се увеличава.

При консолидационни процедури на асоциираните предприятия се отчита и ефектът на отсрочените данъци.

2.9. База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и осн. място на дейност	Основна дейност	2022 BGN '000	2022 участие %	2021 BGN '000	2021 участие %
„ТЕРЕМ – КРЗ Фл. арсенал” ЕООД	България, гр. Варна	Извършване на базов и среден ремонт и производство на военна техника, въоръжение, боеприпаси и друго военно-техническо имущество, съоръжения, апаратури и машини, която дейност се извършва след получаването и при поддържането на валидно надлежно разрешение – лиценз	11 598	100	11 598	100
„ТЕРЕМ –Хан Крум” ЕООД	България гр.Търговище	Извършване на базов и среден ремонт и производство на военна техника, въоръжение, боеприпаси и друго военно-техническо имущество, съоръжения, апаратури и машини, която дейност се извършва след получаването и при поддържането на валидно надлежно разрешение – лиценз	29 042	100	29 042	100

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ” ЕАД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

„ТЕРЕМ – Ивайло” ЕООД	България гр. Велико Търново	Извършване на базов и среден ремонт и производство на военна техника, въоръжение, боеприпаси и друго военно-техническо имущество, съоръжения, апаратури и машини, която дейност се извършва след получаването и при поддържането на валидно надлежно разрешение – лиценз	5 560	100	5 560	100
„ТЕРЕМ – Летец” ЕООД	България гр. София	Извършване на базов и среден ремонт и производство на военна техника, въоръжение, боеприпаси и друго военно-техническо имущество, съоръжения, апаратури и машини, която дейност се извършва след получаването и при поддържането на валидно надлежно разрешение – лиценз	4 654	100	4 654	100
„ТЕРЕМ – Цар Самуил” ЕООД	България гр. Костенец	Извършване на базов и среден ремонт и производство на военна техника, въоръжение, боеприпаси и друго военно-техническо имущество, съоръжения, апаратури и машини, която дейност се извършва след получаването и при поддържането на валидно надлежно разрешение – лиценз	1 498	100	1 498	100
			52 352		52 352	

Обобщената финансова информация за Групата, преди вътрешногруповите елиминации е:

<i>В хиляди лева</i>	31 Декември 2022 BGN'000	31 Декември 2021 BGN'000 <i>Преизчислено</i>
Нетекущи активи	119 591	124 814
Текущи активи	121 696	121 496
Общо активи	241 287	246 310
Нетекущи пасиви	43 881	44 022
Текущи пасиви	94 133	96 715
Общо пасиви	138 014	140 737
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	103 273	105 573
Приходи	75 843	53 077
Печалба/(загуба) за годината, отнасяща се до собствениците на предприятието - майка	(1 223)	(2 013)
Печалба/(загуба) за годината	(1 223)	(2 013)
Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината, отнасящ се до собствениците на предприятието - майка	(1 392)	(2 092)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината	(1 392)	(2 092)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(12 084)	1 019
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(940)	(1 227)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(353)	855
Нетен паричен поток	(13 377)	647

3. ПРИХОДИ

Счетоводна политика	
<p>Групата признава приходите от следните основни източници:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Продажба на продукция и услуги (основна дейност), включително свързаните с тях поддръжка (включена в цената на продадените продукти), както и гаранции, предоставени съгласно местното законодателство; • стоки, както и гаранции, предоставени съгласно местното законодателство; и • услуги (различни от основната дейност) или съпътстващи, основната дейност; • други приходи. <p>За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Идентифициране на договора с клиент 2. Идентифициране на задълженията за изпълнение 3. Определяне на цената на сделката 4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение 5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение. <p>Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.</p> <p>Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.</p> <p>Групата е приела да предоставя отделно оповестяване на приходите по договори с клиенти - в бележките, и в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, т.е. тези, които попадат в обхвата на МСФО 15 (са представени в пояснителна бележка № 3), а останалите приходи са представени в пояснителна бележка № 4.</p>	
<p><i>Приходи по договори с клиенти</i></p>	<p>Приходите в Групата <u>се признават</u>, когато контролът върху обещаните в договора с клиента продукция, стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Преценката за това се извършва в зависимост от момента на прехвърляне на контрола върху обещаните продукция, стоки и/или предоставяне на обещаните услуги.</p> <p>Приходите от извършените услуги се признават <i>в течение на времето</i>, като за измерване на напредъка по договора (етапа на завършеност) се използват <i>методи, базирани на оценка на постигнатите резултати</i> (методи, отчитащи продукцията или методи, отчитащи вложените ресурси). Групата признава приходи от задължение за изпълнение, предоставяно през период от време, само ако може разумно да измери напредъкът към завършване на този ангажимент.</p> <p>При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес-практики, публикувани правила и направени изявления от страна на Групата, обезпечения и възможности за удовлетворяване.</p> <p>При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Групата прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.</p> <p>Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за</p>

	<p>изпълнение.</p> <p>Когато при изпълнение на задълженията участва друга (трета) страна, Групата определя дали действия в качеството на принципал или агент като оценява естеството на обещанието си към клиента: да предостави самостоятелно определените стоки или услуги (принципал) или да се уреди друга страна да ги предоставя (агент).</p> <p><u>Приходите се измерват</u> въз основа на определената за всеки договор <i>цена на сделката</i>.</p> <p><u>Промяната в обхвата или цената</u> (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена.</p> <p>Групата няма договори, които да съдържат съществен финансов компонент.</p>
<p><i>Салда по договори с клиенти</i></p>	<p>Предвид естеството на предлаганите продукция, стоки и услуги, Групата не отчита <i>активи по договори с клиенти</i>, както и <i>активи по право на връщане по договори с клиенти</i>. Групата отчита <i>търговско вземане</i>, когато правото на възнаграждение по Договор с клиент стане безусловно, т.е. ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време (пояснителна <i>бележка №3</i>).</p> <p>Получените възнаграждения по договор с клиент се признават като задължение (<i>пасив по договор</i>) в консолидирания отчет за финансовото състояние, докато: а) всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б) Групата изпълни задълженията си за изпълнение и цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване) е получено; и/или в) когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.</p> <p>Пасивите по договор с трети лица се представят като търговски задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние, тези по договори със свързани лица се представят в статията сделки със свързани лица (пояснителна <i>бележка № 28 и 30</i>).</p>
<p><i>Приходи/Доходи от инвестиционни имоти</i></p>	<p>Групата оценява договореностите си за стопанисване и управление на инвестиционни имоти, съгласно определени критерии с цел определяне дали действия като принципал или като агент. Групата е достигнало до заключението, че действия като принципал във всички договорености с изключение на тези, свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и канализация на наемателите, както и извършването на подобрения по отдадени под наем площи за сметка на наемателите. Бизнес моделът на Групата не включва предоставянето на такъв тип услуги и следователно, същността на тези договорености е, че Групата действа като агент на основния доставчик на услугите. Ето защо, разходите свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и канализация, както и разходите за извършване на подобрения на отдадените под наем площи (ако се наложи) за сметка на наемателите са представени нетно от префактурираните суми, които се събират от наемателите.</p> <p>Приходи от наеми</p> <p>Приходите от наеми, в резултат на оперативен лизинг се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор. В случай, че Групата предостави стимули на наемателите за сключване на нови или подновяване на съществуващите лизингови договори, същите ще се признават като намаление на прихода от наем за срока на лизинга, на линейна база.</p> <p>Приходи от такса управление</p>

	<p>Приходите от такса управление, дължими от наемателите се признават в периода, в който възнаграждението става дължимо, на база на етапа на завършеност към отчетната дата. Приходите от такса управление се представят брутно от разходите свързани с предоставяне на съответните услуги, тъй като Групата е оценило, че действа като принципал в тези договорености.</p> <p>Печалби или загуби от промени в справедливата стойност</p> <p>Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) към статия “Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти” за периода, през който са възникнали.</p>
--	--

Прилагайки гореописаната счетоводна политика, Групата е признало приходи/печалби по следните направления:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Прекласифицирано</i>
Приходи от договори с клиенти (Пояснителна бележка 3.1.)	61 530	40 612
Печалба от продажба на нетекущи активи (Пояснителна бележка 3.2.)	62	77
Други приходи (Пояснителна бележка 3.3.)	2 323	2 725
	63 915	43 414

3.1. Приходи от основни продукти и услуги

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Прекласифицирано</i>
Приходи от услуги (Основна дейност)	61 053	40 300
Приходи от инвестиционни имоти (Наеми и такса управление)	477	312
	61 530	40 612

3.2. Приходи от продажба на нетекущи активи

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Приходи от продажба на нетекущи активи	90	77
Отчетна стойност на продадените активи	(28)	-
	62	77

3.3. Други приходи

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Прекласифицирано</i>
Приходи от продажба на стоки и материали	1 679	1 548
Приходи от други услуги	644	1 177
	2 323	2 725

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Отчетна стойност на продадени стоки и материали	(1 965)	(1 614)
	(1 965)	(1 614)

3.4. Приходи и оперативни разходи, свързани с имоти

Приходите, свързани с видовете имоти на Групата са както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Доходи от инвестиционни имоти, в т.ч.	477	312
- приходи от такса управление	50	45
	477	312

Преките оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти са:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Разходи за ел. енергия и вода	95	56
Разходи за охрана	59	111
Разходи за застраховки	1	1
Местни данъци и такси	42	40
Разходи за ремонт	-	5
	197	213

3.5. Салдата по договори с клиенти са както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Вземания по договори с клиенти – трети лица, нетно от обезценка (пояснителна бележка № 20)	24 541	37 202
Вземания по договори с клиенти - свързани лица, нетно от обезценка (пояснителна бележка № 21)	1 013	1 587
Пасиви по договори с клиенти-трети лица (пояснителна бележка № 26)	(12 034)	(2 081)
Пасиви по договори с клиенти- свързани лица (пояснителна бележка № 28)	(51 123)	(81 523)

Увеличението/намалението на търговските вземания по договори с клиенти, в т.ч. вземанията от свързани лица, е в резултат на увеличение/намаление на обемите на дейността. Изменението на *пасивите по договори с клиенти* за периода 01.01 - 31.12.2022 г. е както следва:

	2022 BGN '000
Салдо на 1 януари (пояснителна бележка № 20)	(2 081)
Отчетени приходи, които са били признати като пасив по договор	3 384
Получени плащания от клиенти (без тези признати като приходи през периода)	(13 337)
Салдо на 31 декември	(12 034)

Изменението на *пасивите по договори с клиенти (свързани лица)* за периода 01.01 - 31.12.2022 г. е както следва:

	2022
	BGN '000
<i>Салдо на 1 януари</i> (пояснителна бележка № 26)	<u>(81 523)</u>
Отчетени приходи, които са били признати като пасив по договор	31 141
Получени плащания от клиенти-свързани лица	<u>(741)</u>
<i>Салдо на 31 декември</i>	<u><u>(51 123)</u></u>

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

При вземането на решението си ръководството е разгледало подробно критериите за признаване на приходите, посочени в МСФО 15, и по-специално дали Групата е прехвърлила контрола върху продукцията/стоките/услугите на клиента. След подробно количествено определяне на отговорността на Групата по отношение на последващи ремонти/рекламации и договореното ограничение на възможността на клиента да изисква по-нататъшна (извън договорения обхват) работа или да се изисква подмяна на стоките, ръководството се е уверило, че контролът е бил прехвърлен и че признаването на приходите в текущата година е подходящо, заедно с признаването на подходяща гаранция за разходите по отстраняване на рекламациите (по оценка на историческия опит в тази насока).

При определяне на приходите и разходи по договора с течение на времето, ръководството прави предположения и оценки по отношение на извършената до момента работа като процент от общата работа, която трябва да бъде изпълнена, и на прогнозните приходи и разходи през целия срок на договора.

Въпреки кризата покрай конфликта Русия-Украйна, Групата е продължила работата по изпълнението на договорите с клиенти в страната, като не са регистрирани значителни промени, поради което както новите, така и съществуващите договори са оценени като изпълними към отчетната дата на консолидирания финансов отчет. По отношение на чуждестранните клиенти има забавяне, поради това, че пътуванията на екипажи (представители на възложителя/клиента) в чужди държави са ограничени, както и са редуцирани рейсове на морските плавателни съдове.

4. ДРУГИ ПРИХОДИ

Счетоводна политика	
<i>Приходи от финансиране</i>	Безвъзмездни средства, предоставяни от държавата, не се признават, докато няма разумна гаранция, че Групата ще се съобрази с условията, свързани с тях, и че безвъзмездните средства ще бъдат получени. Държавните дарения се признават в печалбата или загубата систематично през периодите, в които Групата признава съответните разходи като компенсация на безвъзмездните средства. Държавните безвъзмездни средства, които се получават като компенсация за вече направени разходи или загуби или с цел незабавна финансова подкрепа на Групата без бъдещи свързани разходи, се признават в печалбата или загубата за периода, в който те стават вземания.
<i>Излишъци на активи и ликвидация на активи</i>	Приходите от излишъци на активи се признават в момента на установяване на излишъците.
<i>Приходи от застрахователни събития</i>	Приходът се признава, когато се установи правото на Групата да получи плащането.
<i>Приходи от неустойки</i>	Приходът се признава, когато се установи правото на Групата да получи плащането.
<i>Приходи от отписване на задължения</i>	Приходите от отписване на задължения се признават, когато изтече срокът на задължението или кредиторът се откаже от правата си.

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ” ЕАД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

В другите приходи, Групата отчита суми, които не попадат в обхвата на МСФО 15. В другите приходи са включени:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Прекласифици- рана</i>
Приходи от финансираня	1 968	1 015
Излишъци на активи	10	8
Отписани задължения	10	5
Възстановени суми по гр. дело	-	15
Реинтегрирани провизии по договори	80	134
Приходи от рекламации	153	-
Приходи от лихви и санкции	77	-
Застрахователно обезщетение	1	-
Приходи от продажба на МЗ	145	335
Приходи от продажба на материали/скраб	182	346
Наеми и съхранения	1 052	811
Приходи от услуги	1 179	1 346
Приходи от продажба на стоки	127	135
Други приходи	1 095	13
	6 079	4 163

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Счетоводна политика

Разходите в Групата се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост (до степента, до която не би довело до признаване на актив или пасив, неотговарящ на определенията за активи и пасиви в Общата (концептуална) рамка към и в самите МСФО).

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата на датата на възникването им.

При употребата (влагане и продажбата) на материалните запаси те се изписват текущо като се използва методът на средно-претеглената стойност (себестойност).

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

В обичайната си дейност Групата не поема директни и специфично направени разходи за получаване на договори с клиенти и разходи за изпълнение на такива договори, които не биха възникнали, ако съответните договори не бяха сключени.

Разходите за материали включват:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Прекласифици- рана</i>
Материали и резервни части	(22 819)	(8 562)
Обезценка на материали и рез. части	(168)	(9)
Възстановена обезценка на материали и рез. Части	-	122
Ел. енергия	(3 772)	(1 986)
Спомагателни материали	(175)	(370)
Материали за офиса	(23)	-
Горива и смазочни материали	(593)	(192)
Резервни части за МПС	(149)	(408)
ДМА под прага	(42)	(52)
Канцеларски материали	(42)	(50)
Рекламни материали	(3)	-
Работно облекло	(56)	(70)
Консумативи	(64)	(35)
Вода	(112)	(109)
Други	(154)	(593)
Разходи за материали	(28 172)	(12 314)

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Прекласифици- рана</i>
Услуги по договори с подизпълнители	(8 632)	(8 452)
Ремонт и поддръжка	(355)	(316)
Съобщителни и куриерски услуги	(109)	(113)
Абонамент	(1)	(1)
Реклама	(134)	(47)
Застраховки	(1 417)	(1 444)
Такси	(7)	(37)
Разходи за автомобили	(25)	(27)
Одит и професионални /ноу хау	(620)	(430)
Местни данъци и такси	(360)	(341)
Разходи за данъци върху разходите	(3)	(84)
Охрана	(484)	(498)
Почистване	(29)	(30)
Преводачески услуги	(4)	(3)
Оценителски услуги	(8)	(10)
ИТ услуги	(9)	(22)
Комисионни	(69)	(176)
Ноу хау	-	(235)
Други	(180)	(53)
Общо разходи за външни услуги	(12 446)	(12 319)

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Преизчислена</i>
Разходи за заплати	(16 608)	(15 556)
Разходи за социални осигуровки	(3 565)	(3 482)
Социални придобивки	(1 098)	(1 435)
Ваучери за храна	(1 180)	(834)
Начисления за неизползван отпуск (в т.ч. осигуровки)	(814)	(456)
Обезщетения	(194)	(239)
Услуги по нетрудови правоотношения	(44)	(33)
Начисления за обезщетения при пенсиониране	(202)	(141)
Разходи за персонала	(23 705)	(22 176)

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи включват:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Прекласифици- рана</i>
Разходи за данъци	(43)	(44)
Разходи за командировки	(137)	(126)
Съдебни разходи	(234)	-
Брак и ликвидация на активи	(85)	(78)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(60)	(3)
Представителни	(85)	(48)
Митнически и други такси	(43)	-
Провизии-възстановени/начислени	20	-
Други	(92)	(40)
Други разходи	(759)	(339)

9. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Счетоводна политика

Финансовите разходи се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси и комисиони, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута и обезценки на предоставени търговски заеми. Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Финансовите разходи включват:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Разходи за лихви по провизии за пенсиониране	(62)	(13)
Разходи за банкови такси по гаранции	(387)	(208)
Други финансови разходи	(4)	(47)
Финансови разходи	(453)	(268)

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Счетоводна политика

Финансовите приходи се представят отделно на лицевата страна на консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: приходи от лихви по предоставени заеми и срочни депозити, нетна печалба от курсови разлики от преоценка на заеми в чуждестранна валута, приходи/печалби от сделки с инвестиции в ценни книжа и дялове, в т.ч. дивиденди.

Финансовите приходи включват:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2	79
Финансови приходи	2	79

11. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПОЗИЦИИ

Счетоводна политика

Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Финансовите приходи включват:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Печалба/(Загуба) от промяна във валутните курсове, нетно	15	28
Други финансови позиции	15	28

12. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Счетоводна политика

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущите данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал. Когато текущият данък или отсроченият данък възниква от първоначалното отчитане на бизнес - комбинация,

данъчният ефект се включва в отчитането на бизнес - комбинацията.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
		<i>Преизчислен</i>
Печалба/(Загуба) подлежаща на данъчно облагане	4 378	(2 011)
Елиминации	(5 464)	(233)
Реализирана загуба в Групата	(3 852)	(3 985)
Печалба подлежаща на облагане в Групата	2 653	2 207
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък	(266)	(221)
<i>Данъчен ефект от:</i>		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(933)	(423)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	972	547
Текущ разход за данъци върху дохода	(227)	(92)
<i>Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:</i>		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	204	(143)
Разходи за данъци върху дохода	(24)	(235)
Отсрочени данъчни приходи, признати директно в другия всеобхватен доход	13	(3)

Информацията за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход е представена в пояснителна *бележка № 17*.

13. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Счетоводна политика

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Амортизацията се признава така, че стойността или оценката на активите (различни от собствеността върху земя и имоти в процес на строителство), намалени с остатъчните им стойности през полезния им живот, се амортизира като се използва линеен метод.

Оцененият полезен живот, остатъчната стойност и методът на амортизация се преразглеждат в края на всеки отчетен период, като ефекта от всякакви промени в приблизителната оценка се отчитат на бъдеща основа.

Имотите се амортизират на линейна основа в продължение на 25 години. Свободната земя не се амортизира. Машините, съоръженията и другото оборудване се амортизират по линеен метод в продължение на (както следва):

• Машини	3,33 години
• Транспортни средства	10 години
• Автомобили	4 години
• Стопански инвентар	6.67 години
• Компютри	2 години
• Други	6,67 години

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ” ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Имотите, машините и съоръженията се отписват при разпореждане или когато не се очакват бъдещи икономически ползи от продължаване използването на актива.

	Земни и сгради		Машини и съоръжения и оборудване		Транспортни средства		Разходи за придобиване на активи		Общо	
	2022 BGN '000	2021 BGN '000	2022 BGN '000	2021 BGN '000	2022 BGN '000	2021 BGN '000	2022 BGN '000	2021 BGN '000	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Брутна балансова стойност										
<u>Салдо на 1 януари</u>	<u>34 510</u>	<u>34 484</u>	<u>36 773</u>	<u>36 761</u>	<u>5 150</u>	<u>5 285</u>	<u>6 290</u>	<u>6 186</u>	<u>82 723</u>	<u>82 716</u>
Новопридобити активи, закупени	-	26	259	92	156	30	85	192	500	340
Новопридобити активи, вътрешно разработени	-	-	18	-	50	-	(68)	-	-	-
Отписани активи	-	-	(617)	(80)	(237)	(165)	(63)	(88)	(917)	(333)
Трансфер на инв. имоти към ИМС	328	-	-	-	-	-	-	-	328	-
Трансфер на ИМС към инвестиционни имоти	(5 837)	-	-	-	-	-	-	-	(5 837)	-
Салдо към 31 декември	29 001	34 510	36 433	36 773	5 119	5 150	6 244	6 290	76 797	82 723
Амортизация и обезценка										
<u>Салдо на 1 януари</u>	<u>(23 679)</u>	<u>(22 695)</u>	<u>(28 809)</u>	<u>(27 825)</u>	<u>(4 763)</u>	<u>(4 755)</u>	<u>(1 647)</u>	<u>(1 647)</u>	<u>(58 898)</u>	<u>(56 922)</u>
Амортизация	(913)	(984)	(969)	(1 063)	(105)	(173)	-	-	(1 987)	(2 220)
Загуби от обезценка	-	-	-	-	-	-	(283)	-	(283)	-
Трансфер на ИМС към инвестиционни имоти	4 885	-	-	-	-	-	-	-	4 885	-
Амортизация на отписани активи	-	-	590	79	236	165	287	-	1 113	244
Салдо към 31 декември	(19 707)	(23 679)	(29 188)	(28 809)	(4 632)	(4 763)	(1 643)	(1 647)	(55 170)	(58 898)
Балансова стойност към 31 декември	9 294	10 831	7 245	7 964	487	387	4 601	4 643	21 627	23 825

През годината с решение на Съвет на директорите е взето решение за промяна на предназначението на сгради и прилежащите им земи. Част от имотите, които не се ползват в дейността на Групата са рекласифицирани като инвестиционни имоти, за да се отдават под наем.

В същото време инвестиционен имот, който ще бъде ползван в дейността на Групата е рекласифициран от инвестиционен имот в ИМС, с цел да се ползва на нуждите на холдинга. Справедливата стойност към датата на прехвърляне на имота става приета цена за последващо счетоводно отчитане съгласно МСС 16.

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

13.1. Обезценки на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи (с изключение на репутация)

Счетоводна политика

Към всяка отчетна дата Групата прави преглед на балансовите стойности на своите материални и нематериални активи, за да определи дали има признаци, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. Ако има такива признаци, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи размерът на загубата от обезценка (ако има такава). Когато активът не генерира парични потоци, които са независими от други активи, Групата оценява възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която принадлежи активът. Когато може да бъде установена разумна и последователна основа на разпределение, корпоративните активи също се разпределят към отделни генериращи парични потоци единици, или в противен случай те се разпределят към най-малката група единици, генериращи парични

потоци, за които може да се определи разумна и последователна база за разпределение.

Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за освобождаване и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност, като се използва дисконтов процент преди данъци, който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за актива, за които оценките на бъдещите парични потоци не са коригирани.

Ако възстановимата стойност на актив (или единица, генерираща парични потоци) се оценява на по-малка от балансовата му стойност, балансовата стойност на актива (или единицата, генерираща парични потоци) се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава веднага в печалбата или загубата, освен ако съответният актив не се отчита по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се третира като намаление от преоценка.

Когато загубата от обезценка впоследствие се променя, балансовата стойност на актива (или единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до неговата възстановима стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която би била определена ако не е била призна загуба от обезценка на актива (или единицата, генерираща парични потоци) в предходни години. Възстановяването на загубата от обезценка се признава веднага в печалбата или загубата, освен ако съответният актив не се отчита по преоценена стойност, в който случай възстановяването на загубата от обезценка се третира като увеличение на преоценката.

Периодичен преглед за обезценка

През 2022 г. е извършен преглед на балансовите стойности на недвижими имоти от групата „Имоти, машини и оборудване“ с цел определяне на възстановимата стойност на активите, в съответствие с изискванията на МСС 36. Въз основа на този преглед, ръководството е направило анализ на ценовите промени за ключовите активи (въз основа на оценителските доклади) и е определило, че не са налице основания за признаване на обезценка.

Групата не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките	
<i>Обезценка на нефинансови активи</i>	При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци Групата прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Анализът на чувствителността по отношение на възстановимата стойност, показва, че действителните резултати могат да се различават и да наложат корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.
<i>Полезен живот на амортизируеми активи</i>	Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2022 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните (балансови) стойности на активите са анализирани в пояснителни бележки № 13 и № 14. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради редица фактори като техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване и други.

14. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Счетоводна политика	
<i>Нематериални активи, придобити поотделно</i>	Нематериалните активи с ограничен полезен живот, които се придобиват поотделно, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на нематериалния актив за експлоатация. Амортизацията се признава на база линейния метод за периода на техния полезен живот. Очакваният полезен живот и методът на амортизация се преразглеждат в

	<p>края на всеки отчетен период, като ефектът от всякакви промени в оценката се отчитат на перспективна основа.</p> <p>Нематериалните активи с неопределен полезен живот, които се придобиват отделно, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.</p> <p>Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.</p> <p>Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако в резултат на това активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.</p> <p>Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Софтуер 2 години • Други 6,67 години <p>Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.</p>
<i>Отписване на нематериални активи</i>	<p>Нематериален актив се отписва при освобождаване или когато не се очакват бъдещи икономически ползи от неговото използване или разпореждане. Печалбите или загубите, възникнали от отписването на нематериален актив, измерени като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива, се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан.</p>
<i>Патенти и търговски марки</i>	<p>Патентите и търговските марки се оценяват първоначално по цена на придобиване и се амортизират по линейния метод за срока на полезния им живот. Търговски марки, придобити в резултат на вливане на имущество/права се оценяват първоначално по справедлива/пазарна стойност.</p>

Нематериални активи на Групата включват:

	Лицензии и документация		Други		Общо	
	2022 BGN '000	2021 BGN '000	2022 BGN '000	2021 BGN '000	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Брутна балансова стойност						
<u>Салдо на 1 януари</u>	<u>4 401</u>	<u>4 356</u>	<u>675</u>	<u>675</u>	<u>5 076</u>	<u>5 031</u>
Новопридобити активи, закупени	12	45	9	-	21	45
<u>Салдо към 31 декември</u>	<u>4 413</u>	<u>4 401</u>	<u>684</u>	<u>675</u>	<u>5 097</u>	<u>5 076</u>
Амортизация и обезценка						
<u>Салдо на 1 януари</u>	<u>(4 059)</u>	<u>(3 832)</u>	<u>(594)</u>	<u>(578)</u>	<u>(4 653)</u>	<u>(4 410)</u>
Амортизация	(202)	(227)	(31)	(16)	(233)	(243)
<u>Салдо към 31 декември</u>	<u>(4 261)</u>	<u>(4 059)</u>	<u>(625)</u>	<u>(594)</u>	<u>(4 886)</u>	<u>(4 653)</u>
Балансова стойност към 31 декември	<u>152</u>	<u>342</u>	<u>59</u>	<u>81</u>	<u>211</u>	<u>423</u>

Групата не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

14.1. Обезценки на нематериални активи (с изключение на репутация)

Счетоводна политика

Към всяка отчетна дата Групата прави преглед на балансовите стойности на своите нематериални активи, за да определи дали има признаци, че тези активи са претърпели загуба от обезценка (виж пояснителна бележка 13.1.).

Нематериалните активи с неопределен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно и когато има индикация, че активът може да бъде обезценен.

През 2022 г., ръководството е извършило преглед и е определило, че не са налице основания за признаване на обезценка на нематериалните активи.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

<i>Обезценка на нематериални активи</i>	на	Виж пояснителна бележка № 13.1.
---	----	---------------------------------

15. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Счетоводна политика

Инвестиционен имот е собствен имот, държан за отдаване под наем и/или за увеличаване на капитала (включително и имотите в процес на изграждане за такива цели), който първоначално се измерва по себестойност, включително и транзакционните разходи.

След първоначалното признаване, инвестиционните имоти се оценява по справедлива стойност. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Трансфери от и към групата ”инвестиционни имоти” се прави, когато има промяна във функционалното предназначение и целите за дадения имот. Групата прехвърля имот от инвестиционен имот към имоти (групата на ДМА) само, когато възникне промяна в използването му, доказана чрез започване на ползване от страна на Групата или на разработване с цел ползване от страна на Групата, за неговата административна или производствена дейности.

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ” ЕАД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Инвестиционните имоти, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние са както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Салдо на 01 януари	4 758	3 592
Придобивания в резултат на последващи разходи, признати като актив	22	157
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	5 610	1 009
Прехвърляния от ползван от собственика имот	952	-
Прехвърляния в ползван от собственика имот	(327)	-
Салдо на 31 декември	11 015	4 758

Активите са класифицирани Инвестиционните имоти представляват сгради и прилежащи земи (идеални .ч.) към тях, специално обособени части от сгради за самостоятелна експлоатация, предназначени за дългосрочно отдаване под наем на трети лица. През отчетния период са рекласифицирани активи, които са изведени от нетекущите активи за ползване и са добавени в инвестиционни имоти с цел отдаването им под наем. В същия период има изведени инвестиционни имоти, които са за определени за ползване от Групата. По функционален признак, инвестиционните имоти могат да се разграничат по следните групи активи:

Група активи

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Складови помещения	598	490
Офиси	2 572	1 764
Производствени сгради	3 194	157
Търговски и социални обекти	4 651	2 347
Общо	11 015	4 758

Към 31.12.2022 г. няма учредени тежести върху инвестиционни имоти на Групата. Ръководството провежда политика по популяризиране предлагането на свободните площи.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо хил. лв.
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	над 5 години хил. лв.	
	31 декември 2022 г.	513	513	501	364	364	

Счетоводна политика

Иерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на групите инвестиционни имоти са категоризирани като справедливи стойности от ниво 3 на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване.

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност се дължи на прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.

Равнението между началните и крайните салда на справедливите стойности на инвестиционните имоти, оценени на Ниво 3, както и на техниката за оценяване и значимите ненаблюдаеми входящи данни за определяне на справедливите стойности са представени в пояснителна *бележка № 34.3*.

В резултат на направените изчисления през 2022 г. е установена необходимост от признаване на нетна печалба от преоценка за корекция до справедлива стойност в размер на приход 5 610 хил. лв. нетно (2021 г.: 1 009 хил. лв.).

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на разходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в пояснителна *бележка № 34.4*.

16. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Счетоводна политика

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред “Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал”. Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които дялът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял до токова, доколкото дялът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

С протоколно решение РД-36-6/13.02.2019 г., при условията на обвързана компетентност, принципалът на Групата е дал съгласие/разрешение за разпореждане с притежаваните от Групата акции в капитала на асоциираното предприятие „Елметинженеринг” АД, както и с притежаваните дяловете в капитала на „ВРЗ — ген. Владимир Заимов” ООД (бивше „ТЕРЕМ — ген. Владимир Заимов” ООД) чрез тяхната приватизацията в съответствие с действащото законодателство и устава/дружествения договор на всяко едно от тях. към датата на изготвяне на настоящия отчет Агенцията за публичните предприятия и контрол не е публикувала решение за откриване на процедура за приватизация/продажба на инвестицията на Групата в посочените асоциирани предприятия, както и не е оповестила своите намерения по този въпрос. С

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ” ЕАД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

оглед на обвързаната компетентност за реализиране на намерението за продажба и съществуващата високата степен на несигурност, то не е извършено прекласифициране на инвестициите в асоциирани предприятия, в такива като държани за продажба.

Групата притежава 26 % от правата на глас и собствения капитал на дружество Ген.Вл. Заимов ООД - Божурище и 18 % от правата на глас и собствения капитал на дружество Елметинженеринг ООД. Инвестициите са отчетени по метода на собствения капитал. Датата на финансовите отчети на асоциираните предприятия е 31 декември.

Име на асоциираното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2022	2021
		дял	дял
		%	%
Ген.Вл. Заимов ООД – Божурище	Р. България	26%	26%
Елметинженеринг ООД	Р. България	18%	18%

Обобщена финансова информация за съществените асоциирани предприятия на Групата е представена по-долу. Тя отразява сумите, представени във финансовия отчет на съответното асоциирано предприятие след корекции във връзка с прилагането на метода на собствения капитал (вкл. корекции на справедлива стойност) или корекции за разлики в счетоводната политика:

Финансовата информация за асоциираните предприятия може да бъде обобщена, както следва:

„ВРЗ — ген. Владимир Заимов“ ООД

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Нетекущи активи	2 119	1 706
Текущи активи	1 122	998
Общо активи	3 241	2 704
Нетекущи пасиви	3 027	2 908
Текущи пасиви	65	104
Общо пасиви	3 092	3 012
Нетни активи	149	(308)
Приходи	1 302	977
Печалба/(загуба) от продължаващи дейности	457	302

за „Елметинженеринг“ АД

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Нетекущи активи	114	279
Текущи активи	641	282
Общо активи	755	561
Нетекущи пасиви	308	351
Текущи пасиви	34	3
Общо пасиви	342	354
Нетни активи	413	207
Приходи	560	1
Печалба/(загуба) от продължаващи дейности	410	(46)

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ“ ЕАД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Равнение на финансовата информация, посочена по-горе, с балансовата стойност на инвестициите в съществени асоциирани предприятия е представено, както следва: Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

ВРЗ — ген. Владимир Заимов“ ООД

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Общо нетни активи към 1 януари	(308)	(610)
Печалба/(загуба) за годината	457	302
Платени дивиденди	-	-
Общо нетни активи към 31 декември	149	(308)
Дялово участие на Групата	26%	26%
Балансова стойност на инвестицията	39	(80)
Дял от печалбата/ (загубата), полагащ се на Групата	39	79

„Елметинженеринг“ АД

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Общо нетни активи към 1 януари	3	253
Печалба/(загуба) за годината	410	(46)
Платени дивиденди	-	-
Общо нетни активи към 31 декември	413	207
Дялово участие на Групата	26%	26%
Балансова стойност на инвестицията	74	37
Дял от печалбата/ (загубата), полагащ се на Групата	74	(8)

Потенциално намерение за продажба

Счетоводна политика

Нетекущите активи (и група активи за продажба), класифицирани като държани за продажба, се оценяват по-ниската от балансовата стойност и справедлива стойност, намалена с разходите за продажба.

Нетекущите активи и групата за продажба се класифицират като държани за продажба, ако балансовата им стойност ще бъде възстановена чрез сделка за продажба, а не чрез продължителна употреба. Това условие се счита за изпълнено само, когато продажба е много вероятна и активът (или групата за продажба) е на разположение за незабавна продажба в настоящото й състояние.

Ръководството трябва да се ангажира с продажбата, която трябва да се очаква тя да бъде призната за завършена в рамките на една година от датата на класифицирането им. Когато Групата се ангажира с план за продажба, включващ продажба на инвестиция в асоциирано предприятие или на част от инвестицията в асоциираното предприятие, която ще бъде освободена, то тя се класифицира като държана за продажба, когато са изпълнени описаните по-горе критерии. След това Групата престава да прилага метода на собствения капитал по отношение на частта, която е класифицирана като държана за продажба. Всяка неразпределена част от инвестицията в асоциирано предприятие, която не е класифицирана като държана за продажба, продължава да се отчита по метода на собствения капитал.

Обезценка на инвестиции в асоциирани предприятия

На всяка дата на отчета за финансовото състояние Съветът на директорите прави анализ и оценка дали съществуват индикатори за обезценка на инвестициите в асоциираните дружества. През 2022 г. не е извършено допълнително признаване на обезценка на инвестициите в асоциираните дружества.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Ръководството на Групата е оценило, че с оглед на абсолютния размер на участието на Групата в асоциираните предприятия, то няма практическата възможност да управлява и упражнява контрол или да

ръководи съответните дейности на всяко едно от асоциираните предприятия, поради което тези инвестиции се отчитат използвайки себестойността метод. Групата не притежава договорно право да назначава управител или съответно членове на Съвета на директорите в асоциираните предприятия.

17. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Счетоводна политика

Отсрочените данъци се изчисляват по балансовия метод за всички временни разлики възникнали между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа.

Отсрочените данъчни пасиви се признават общо за всички облагаеми временни разлики, а отсрочените данъчни активи се признават до степента, до която е вероятно да са налице облагаеми печалби, срещу които могат да се използват временни разлики, подлежащи на приспадане. Такива активи и пасиви не се признават, ако временната разлика възниква от първоначалното признаване на репутацията или от първоначалното признаване (освен от бизнес - комбинация) на други активи и пасиви в сделка, която не засяга нито облагаемата печалба, нито счетоводната печалба. Освен това, отсрочен данъчен пасив не се признава, ако временната разлика възниква от първоначалното признаване на репутацията.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда към всяка отчетна дата и се намалява до степента, до която вече няма вероятност да има достатъчно облагаема печалба, която да позволи възстановяването на целия или на част от актива.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за облагаеми временни разлики, възникващи от инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен когато Групата е в състояние да контролира възстановяването на временната разлика и е вероятно временната разлика да не се промени в бъдеще. Отсрочените данъчни активи, възникващи от подлежащите на приспадане временни разлики, свързани с такива инвестиции и лихви, се признават само до степента, до която е вероятно да има достатъчна облагаема печалба, срещу която да се използват ползите от временните разлики и се очаква те да се преодолеят в предвидимото бъдеще.

Отсроченият данък се изчислява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат в периода, в който задължението се урежда или активът се реализира въз основа на данъчни закони и лихвени проценти, които са влезли в сила или по същество са влезли в сила на отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, когато има законно право да се компенсират текущите данъчни активи срещу текущи данъчни задължения и когато те се отнасят за данъци върху дохода, наложени от същия данъчен орган и Групата възнамерява да уреди текущите си данъчни активи и пасиви на нетна база.

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1.януари		Признати в другия всеобхватен доход		Признати в печалбата или загубата		31.декември	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	BGN'000		BGN'000		BGN'000		BGN'000	
Обезценка на финансови активи	418	452	-	-	636	(34)	1 054	418
Имоти, машини, съоръжения	(6)	(7)	-	-	89	1	83	(6)
Инвестиционни имоти	(128)	(28)	-	-	(561)	(100)	(689)	(128)
Пенсионни и други задължения към персонала	178	183	13	-	25	(5)	216	178
Други	208	216	-	(3)	15	(5)	223	208
	670	(816)	13	(3)	204	(143)	887	670
Отсрочени данъчни активи	804	851					1 576	804
Отсрочени данъчни пасиви	(134)	(35)					(689)	(134)
Отсрочени данъчни пасиви/(активи) (нето)	670	816					887	670

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Оценката на отсрочени данъчни пасиви и активи отразява данъчните ефекти, които ще последват от начина, по който Групата очаква, в края на отчетния период, да възстанови или уреди балансовата стойност на своите активи и пасиви. Необходима е прецизна оценка на ръководството, за да се определи размерът на отсрочените данъчни активи, които могат да бъдат признати, въз основа на вероятния момент и нивото на бъдещите облагаеми печалби заедно с бъдещите стратегии за данъчно планиране.

Предположенията за генерирането на бъдещи облагаеми печалби зависят от преценката на ръководството за бъдещите парични потоци. Тези прогнози за бъдещи облагаеми доходи се основават на прогнозни парични потоци от операции (които се влияят от обема на производството и продажбите, цените на суровините, резервните части, оперативните разходи, разходите за управление и поддръжка/възстановяване, капиталовите разходи, дивидентите и други сделки за управление на капитала). Доколкото бъдещите парични потоци и облагаемият доход се различават значително от прогнозите, способността на групата да реализира нетни отсрочени данъчни активи, записани към отчетната дата, може да бъде повлияна в различна степен.

18. ЛИЗИНГ

Счетоводна политика

Групата като лизингополучател

На датата на стартирането на лизинга, лизингополучателят признава актив, под формата на „право на ползване“ на отделния базов актив, и финансов пасив, представляващ настоящата стойност на задължението за плащане на лизинговите суми. Активът „право на използване“ първоначално се измерва по себестойност, включваща първоначалната сума на лизинговото задължение плюс плащанията, извършени преди началото на лизинговия договор, и всякакви други преки разходи минус всички получени стимули. Активът „право на ползване“ в последствие се амортизира, като се използва линейният метод от началото на лизинга до по-ранния от края на срока на лизинга или края на полезния живот на актива. Активът „право на ползване“ се намалява със загубата от обезценка, ако има такива, като същата корекция/преизчисления се правят и при лизинговия пасив.

Пасивът „задължение за лизинг“ първоначално се признава по сегашната стойност на всички лизингови плащания неплатени към този момент с лихвения процент присъщ за лизинга или с лихвения процент по привлечен капитал на наемателя. В последствие, той се измерва по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Задължението за лизинг се преоценява, когато има промяна в бъдещите лизингови плащания и съответната корекция е направена за актив с право на ползване.

Групата не е страна по договори за лизинг като лизингополучател.

Групата като лизингодател

Групата е лизингодател по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми от оперативен лизинг се признават на линейна база през срока на съответния лизингов договор.

18.1. Оперативен лизинг като лизингодател

Групата отдава активи по договори за оперативен лизинг, като информацията за получените приходи е представена в пояснителна бележка № 3.

Съгласно приетата от Групата политика за признаване и оценяване на лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод през 2022 г. Групата е сключило нови договори за отдаване под наем на помещения, като е предоставил на клиентите си двумесечен гратисен период. Вследствие на това към 31 декември 2022 г. Групата е отчело активи, които произтичат от представянето на приходите от оперативен лизинг на линейна база за срока на лизинговия договор в размер на 53 хил. лв. Тези активи са представени към „Търговски и други вземания“.

При оценяването на коректива за загуби по лизинговите вземания, паричните потоци, които се използват за определяне на очаквани кредитни загуби, съответстват на паричните потоци, използвани при измерване на лизинговите вземания в съответствие с МСФО 16 *Лизинг*. Групата фактурира прихода авансово за текущия

месец, като сумата се заплаща текущо от лизингополучателите в рамките на същия месец – изключения са няколко наема, през периода на извънредното положение, които се инкасират с малко закъснение. С оглед на този подход на управление на активите отдадени при условията на оперативен лизинг не са налице условия към 31.12.2022 г. и към 31.12.2021 г., и съответно Групата не е признало коректив за загуби по лизингови вземания.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Групата е сключило договори за лизинг на търговски и офисни площи, находящи се в притежаваните (със специално предназначение) недвижими имоти. Ръководството счита, че Групата запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези инвестиционни имоти и поради това, договорите се третират като оперативни лизинги.

Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

За лизинг на офисни помещения обикновено следните фактори са най-подходящи:

- значителни санкции за прекратяване (или за не удължаване), обикновено Групата е сигурно, че ще удължи (или няма да прекрати).
- Ако се очаква подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност, обикновено Групата с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати прекрати).
- В други случаи Групата преразглежда и други фактори, включително историческата продължителност на лизинга и разходите и измененията в бизнеса, необходими за замяна на лизинговия актив.

Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Групата се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя. Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива с право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно Групата не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12.

19. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Счетоводна политика

Материалните запаси са оценени във финансовия отчет както следва:

- суровини, материали и стоки - по по-ниската от: доставната себестойност (цена на придобиване) и нетната реализируема стойност;
- готова продукция, полуфабрикати и незавършено производство - по по-ниската от: производствената себестойност и нетната реализируема стойност.

При употребата (влагане и продажбата) на материалните запаси те се изписват текущо като се използва методът на средно-претеглената стойност (себестойност).

Нетната реализируема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализируема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализируема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на

обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Стоки	4 754	5 880
Продукция	2 034	2 149
Разходи по договори в процес на изпълнение	7 472	7 311
Материали	29 760	11 130
<i>Обезценка на материали</i>	<i>(1 863)</i>	<i>(1 695)</i>
Материални запаси	42 157	24 775

В края на всяка финансова година Групата извършва преглед на състоянието, срока на годност и използваемостта на наличните материални запаси. При установяване на запаси, които съдържат потенциална вероятност да не бъдат реализирани по съществуващата им балансова стойност в следващите отчетни периоди, Групата обезценява материалните запаси до тяхната нетна реализируема стойност. В резултат на направените прегледи и анализи през 2022 г. е призната загуба от обезценка на материалните запаси в размер на 168 хил. лв. (2021 г.: загуба от обезценка в размер на 9 хил. лв. и възстановена обезценка в размер на 122 хил. лв.) Останалите материални запаси са ликвидни по своята същност, въпреки че оперативният цикъл на Групата е такъв, че част от тях няма да бъдат реализирани в рамките на 12 месеца.

Към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. не са учредени особени залози върху материални запаси, предоставяни като обезпечение на задължения на Групата.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Определянето на нетната реализируема стойност е обвързано с преценки за състоянието на материалните запаси, както и последните пазарни данни, за да се оцени тяхното очаквано бъдещо търсене и евентуална бъдеща реализация.

Освен това, влиянието на военният конфликт Русия-Украйна върху икономическия живот не дава възможност да се определи с точност кога ще се реализира конкретен материален запас като това ще зависи от редица променливи.

20. ФИНАНСОВИ АКТИВИ - ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Счетоводна политика

Финансовите инструменти (финансови активи и финансови пасиви) се признават в отчета за финансовото състояние на Групата, когато Групата става страна по договорните разпоредби на инструмента. Финансовите активи първоначално се оценяват по справедлива стойност.

<i>Финансови активи</i>	В последствие, финансовите активи се отчитат като: финансови активи по амортизирана стойност (търговски вземания, други финансови активи по амортизирана стойност, пари и парични еквиваленти), финансови активи по справедлива стойност (Финансови активи по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход (FVOCI) и Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (FVPL), както и деривативни финансови инструменти, използвани за хеджиране.
-------------------------	--

<i>Търговски вземания</i>	Търговските вземания са дължими суми от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в рамките на обичайната стопанска дейност. Те обикновено са дължими в рамките на 30 дни и следователно всички се класифицират като текущи. Търговските вземания се признават първоначално по сумата на възнаграждението,
---------------------------	---

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ” ЕАД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

	която е безусловна, освен ако не съдържа значими финансови компоненти, когато се признава по справедлива стойност. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги измерва впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.
--	--

Търговските и други вземания са както следва:

	2022 BGN*000	2021 BGN*000
Търговски вземания, брутно	5 259	3 890
<i>Провизия за обезценка за кредитни загуби</i>	<i>(1 085)</i>	<i>(657)</i>
Търговски вземания след обезценка	4 174	3 233
Съдебни и присъдени вземания	527	262
<i>Провизия за обезценка за кредитни загуби</i>	<i>(298)</i>	<i>(107)</i>
Общо търговски, съдебни и присъдени вземания след обезценка	229	155
Общо търговски, съдебни и присъдени вземания	4 403	3 388
Предплатени разходи	130	851
Предоставени аванси	22 636	35 574
Предоставени депозити като гаранции	96	-
Други вземания	7 926	7 788
Обезценка на други вземания	(10 650)	(10 399)
Други вземания след обезценка	20 138	33 814
Търговски и други вземания	24 541	37 202

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Другите вземания с най-голям дял е вземане от „Корпоративна Търговска Банка” АД (в несъстоятелност) с брутен размер от 7 010 хил.лв. (към 31.12.2021 г.: 7 010 хил. лв.) коригирано с начислена обезценка от 7 010 хил. лв. през предходни периоди.

Счетоводна политика	
<p>Оценката на бизнес - модела на ниво, което отразява как се управляват групи от финансови активи за постигане на определена бизнес цел включва: преценка, отразяваща всички съответни доказателства, включително как се оценява ефективността на активите и тяхната ефективност, рисковете, които влияят върху представянето на активите и как те се управляват и как се компенсира управлението на активите. Групата наблюдава финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност или справедливата стойност в печалбата или загубата или в друг всеобхватен доход, които се отписват преди падежа им, за да се разбере причината за тяхното разпореждане и дали причините са в съответствие с целта на бизнеса, за който активът е държан. Мониторингът е част от непрекъснатата оценка на Групата дали бизнес моделът, за който се държат останалите финансови активи, продължава да бъде подходящ и ако не е подходящо да е имало промяна в бизнес модела и евентуална промяна в класификацията на активите. Подобни промени не са необходими през посочените/представените в отчета периоди.</p>	
<p><i>Обезценка на финансови активи</i></p>	<p>Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.</p> <p>Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.</p> <p>Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози,</p>

	<p>които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.</p> <p>При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:</p> <ul style="list-style-type: none">• финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и• финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)• „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория. <p>12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).</p> <p>Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.</p> <p>Търговски и други вземания</p> <p>Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи се групират въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и изминалите дни. Очакваните проценти на загуби се основават на платежните профили на продажбите за период от 36 месеца преди 31 декември 2022 г. или съответно 1 януари 2022 г. и съответните исторически кредитни загуби, претърпени през този период. Степента на историческите загуби се коригира, за да отразява текущата и прогнозна информация за макроикономическите фактори, влияещи върху способността на клиентите да уреждат вземанията.</p> <p>Групата признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби, които се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.</p> <p>Групата прилага общия подход за изчисляване на обезценката от очакваните бъдещи кредитни загуби по предоставените заеми, съгласно МСФО 9. За целта Групата прилага избран от него “тристепенен“ модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). Неговото приложение минава през няколко стъпки. Първо се определя кредитният рейтинг на длъжника като се изчисляват количествени и качествени показатели за даденото Групата. Като втора стъпка, чрез статистически модели, включващи исторически данни за вероятности за неизпълнение (PD), преходи между различни рейтинги, макроикономически данни и прогнози, се пресмятат релевантните маргинални PD по години за всеки рейтинг. На трето място,</p>
--	--

	<p>на база на този анализ и определения рейтинг, както и на комплекс от показатели за характеристиките на инструмента към датата на всеки финансов отчет, се определят: етапът на инструмента (Етап 1, Етап 2 или Етап 3), нужните PD за срока на инструмента, както и загубата при неизпълнение (LGD). Основната формула за изчисление на очакваните кредитни загуби е: $ECL = EAD \times PD \times LGD$, където:</p> <ul style="list-style-type: none">ECL е показателя за очаквани кредитни загуби;EAD е показателя на сума на експозицията при неизпълнение;PD е показателя за вероятност за неизпълнение;LGD е показателя за загубата при неизпълнение. <p>При определянето на загубата се вземат предвид всички гаранции и/или обезпечения и/или застраховки. По този начин, като последна стъпка, използвайки всички тези параметри, и след дисконтиране, се достига до калкулация на оценката на очакваната кредитна загуба за съответния период на съответния финансов актив.</p> <p>В Етап 1 се включват предоставени заеми, които са класифицирани като „редовни”. Това са заеми, предоставени на длъжници с нисък риск от неизпълнение, редовно обслужване, без значителни влошавания в ключови показатели (финансови и нефинансови), и не са налице дължими суми, които са в просрочие. Очакваната загуба от обезценка за тези заеми се изчислява на база на PD (вероятност за неизпълнение) за следващите 12 месеца и очакването на Групата за размера на загуба при експозиция в неизпълнение през следващите 12 месеца.</p> <p>В Етап 2 се включват предоставени заеми, които не се разглеждат с нисък кредитен риск или са „предоговаряни”. Това са заеми, при които е налице установено (на база комплекс от показатели) съществено влошаване на кредитния риск, свързан с длъжника, спрямо първоначалното признаване на експозицията. Очакваната загуба от обезценка за тези заеми се изчислява на база вероятност за неизпълнение за целия живот на предоставения заем, който се счита за кредитно-необезценен и очакването на Групата за размера на загуба при експозиция в неизпълнение за целият ѝ жизнен цикъл.</p> <p>В Етап 3 попадат предоставени заеми, чийто кредитен риск е нараснал до нива, при които тези финансови активи са класифицирани като „трудносъбираеми”. Това са заеми, при които са налице доказателства, че вземането е вече кредитно-обезценено, т.е. настъпило е кредитно събитие. За целта се извършва анализ чрез система от показатели, използвани като индикатори за настъпили кредитни загуби. Загубата от обезценка за тези заеми се изчислява на базата на вероятностно-претеглени сценарии за очакванията на Групата за размера на загубата при кредитно-обезценена експозиция в неизпълнение за целия ѝ жизнен цикъл.</p> <p>Предоставен заем е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от този заем, респективно от финансовия актив.</p>
--	---

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (в т.ч. предоставени заеми, вземания от клиенти, парични средства и парични еквиваленти), както и за предоставени финансови гаранции е област, която изисква използването на комплексни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиенти и длъжници (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания ръководството на Групата прави редица съществени преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значителното увеличение на кредитния риск; б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; в) формиране

на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби; г) установяване и оценка за зависимостта между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тези макропоказатели в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби.

Движението на коректива (провизията) за обезценка на търговски и други вземания и съдебни, и присъдени вземания, е както следва:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
От трети лица и присъдени		
Салдо на 1 януари	(11 163)	(11 737)
Увеличение на обезценка за очаквани кредитни загуби	(872)	-
Прекласифицирани към обезценка на вземания от св. лица	-	67
Отписани суми (несъбираеми)	2	-
Възстановяване на обезценка за очаквани кредитни загуби	-	507
Салдо на 31 декември	(12 033)	(11 163)

Възрастовата структура на не обезценени търговски вземания е както следва:

	общо	Непадежирани (Редовни)	Просрочени, но не обезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
			хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
2021 г.	3 233	1 473	1 050	56	75	41	538

Към 31.12.2022 г. Групата няма просрочени, но не обезценени търговски и други вземания. През годината са извършени обезценки на търговски вземания в размер на 872 хил.лв., в т.ч. 445 хил.лв. на предоставени аванси от руски доставчици.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Повишената несигурност на финансовите пазари и на икономиката като цяло, в резултат военният конфликт Русия-Украйна, увеличава риска от неизпълнение на всички финансови активи, включително търговските и други вземания. С оглед на специализирания характер на продуктите, стоките и услугите, които предлага Групата, продажбите се извършват към ограничен кръг клиенти, които са с позната кредитна история. Освен това салдата на вземанията се наблюдават постоянно, в резултат на което излагането на Групата на лоши дългове не е значително. Не се регистрира съществена концентрация на кредитен риск, свързан с търговските и други вземания.

21. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземания от свързани предприятия (в т.ч. под общ контрол) включват:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Търговски вземания от свързани лица, брутно (Начислена)/Възстановена обезценка	2 280 (1 267)	2 854 (1 267)
Вземания от свързани лица	1 013	1 587

Към 31.12.2022 г. и към 31.12.2021 г. Групата няма просрочени, но не обезценени вземания от свързани лица.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Основни въпроси от политиката и комплекса от критерии за оценка на експозицията на Групата към кредитен риск, свързан с търговските и други вземания, са оповестени в пояснителна бележка № 33.2.

Разглеждането на въздействието на военният конфликт е взето предвид при оценката по модела ECL, като са преразгледани ключовите условия и предположения използвани в модела, но фундаменталната методология е тази, описана в МСФО 9. Освен това, в унисон с мерките на държавата за мерки за отлагане плащането на лихви и главници до 9 месеца, в настоящият модел е отчетено, че отсрочване на плащанията не води автоматично до значително увеличение на кредитен риск (SICR), който прехвърля експозицията от етап 1 (12-месечен ECL) към етап 2 (ECL през целия живот). Този подход гарантира, че обемът на експозициите на етап 2 отразява перспективата за икономиката, а не само това, което се наблюдава в данните на клиентите (като просрочени задължения) към датата на отчитане. Ръководството предполага, че военният конфликт Русия-Украйна ще въздейства неблагоприятно върху експозицията на заемите от дъщерните дружества. През 2023 година ще бъде направена оценка и определен етапа, в който попадат предвид новото обстоятелство на конфликта.

22. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Счетоводна политика

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за Групата съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Паричните средства и паричните еквиваленти включват:

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в разплащателни сметки, в:		
- български лева	35 559	46 665
- евро	2 370	3 158
- щатски долари	763	219
Парични средства в каса	44	63
Блокирани пари и парични еквиваленти	470	487
Пари и парични еквиваленти, представени в отчета за паричните потоци	37 206	50 592

Счетоводна политика

За изчислението на очакваните кредитни загуби по *паричните средства и еквиваленти в банки*, Групата прилага общия „триетапен” подход за обезценка, определен от МСФО 9. За целта се прилага модел, базиран на публикуваните рейтинги на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody’s, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg. На тази база, от една страна, се определят показателите за PD (вероятности за неизпълнение), като се използват публичните данни на PD рефериращи към рейтинга на съответната банка, а от друга, чрез промяната на рейтинга на съответната банка от период в период, Групата оценява наличието на завишен кредитен риск. Загубите при неизпълнение се оценяват по горепосочената формула. При определянето на LGD се взема предвид наличието на гарантирани и/или обезпечени суми по съответните банкови сметки.

В резултат на направените анализи и приложената методика за изчисление на очаквани кредитни загуби на парични средства и еквиваленти, ръководството е определило, че не е необходима обезценка на паричните средства и еквиваленти, тъй като Групата работи с банки с добри кредитни рейтинги и очакваната сума за кредитна загуба е определена като несъществува. Поради това Групата не е признало провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби към 31.12.2022 г. и към 31.12.2021 г.

23. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Счетоводна политика

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на издадените акции.

Другите резерви включват законови резерви, общи резерви и преоценки по планове с дефинирани доходи

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, Дружеството - майка е длъжно да формира и резерв във фонд „Резервен“.

Неразпределената печалба/(Натрупаната загуба) включва натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

23.1. Акционерен капитал

Вписаният акционерен капитал, към 31.12.2022 г. е в размер на 53 331 210 лв. и е разпределен в 53 331 210 броя поименни акции по 1 лев номинална стойност.

	2022	2021
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	53 331 210	53 331 210
Общ брой акции към 31 декември	53 331 210	53 331 210

Едноличният акционер на Групата е представен, както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	Брой акции	%	Брой акции	%
Министерство на отбраната	53 331 210	100	53 331 210	100
	53 331 210	100	53 331 210	100

През 2022 г. е изплатен дивидент на принципала съгласно разпореждане № РД-36-18/30.06.2022 г. в размер на 898 хил.лв. През 2021 г. Групата не е разпределяла дивиденди.

23.2. Други резерви

	Законови резерви	Други резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв	‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2022 г.	5 451	63 150	(1 482)	67 119
Преоценки по планове с дефинирани доходи			(182)	(182)
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци			(182)	(182)
Данъчен приход/(разход)			13	13
Друг всеобхватен доход за годината след данъци			(169)	(169)
Формиране на резерви	199	898	-	1 097
Салдо към 31 декември 2022 г.	5 650	64 048	(1 651)	68 047

	Законови резерви	Други резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	5 330	62 066	(1 326)	66 070
Преоценки по планове с дефинирани доходи			(156)	(156)
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци			(156)	(156)
Данъчен приход/(разход)			-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци			(156)	(156)
Формиране на резерви	121	1 086	-	1 207
Други промени	-	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2021 г.	5 451	63 150	(1 482)	67 119

24. ПРОВИЗИИ

Счетоводна политика	
<i>Провизии</i>	<p>Провизиите се признават, когато Групата има настоящо задължение (юридическо или конструктивно) в резултат на минало събитие, за което е вероятно Групата да бъде задължено да го уреди и може да бъде направена надеждна оценка на размера на това задължение. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Бъдещи загуби от дейността не се признават като провизия.</p> <p>Сумата, призната като провизия, е най-добрата преценка на възнаграждението, необходимо за уреждане на настоящото задължение към датата на отчета, като се вземат предвид рисковете и несигурността около задължението. Когато дадена провизия се оценява, като се използват паричните потоци, за които се оценява текущото задължение, неговата балансова стойност е настоящата стойност на тези парични потоци (когато ефектът от стойността на парите във времето е съществен).</p> <p>Когато се очаква някои или всички икономически ползи, необходими за уреждане на провизия, да бъдат възстановени от трета страна, вземането се признава като актив, ако е почти сигурно, че възстановяването ще бъде получено и сумата на вземането може да бъде надеждно оценена.</p> <p>Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.</p> <p>В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава.</p> <p>Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.</p>
<i>Гаранции за обслужване</i>	<p>Предоставянето на гаранции за услуги се отнася до прогнозните гаранционни претенции по отношение на продукти, които са продадени и все още са в гаранция към датата на баланса. Очаква се тези вземания да бъдат уредени през следващия финансов период, но това може да бъде удължено и за още една година, ако исковите са направени края на гаранционния период и подлежат на потвърждение от доставчици, че вложените части са дефектни. Гаранциите за обслужване се класифицират като отсрочени приходи.</p>

<i>Други</i>	Други провизии включват суми, които са предвидени във връзка с реструктуриране и съкращения, искове за обезщетение на работници, по договори за поддръжка и ремонт, във връзка с правни искове, обременителни договори и компенсаторни задължения, договори за авторски права и други.
--------------	--

Балансовите стойности на провизиите са представени, в отчета за финансовото състояние както следва:

	Гаранционно обслужване BGN '000	Други BGN '000	Общо BGN '000
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	86	11	97
Използвани суми	(66)	(11)	(77)
Допълнителни провизии	3	-	3
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	23	-	23
<i>Текущи пасиви</i>	23	-	23

Признатите суми на провизиите са установени на базата на най-добрата приблизителна оценка на настоящата стойност на задължения - по поети гаранционни ангажименти и ангажименти за рекламационни ремонти (23 хил. лв.), за погасяването на които е по-скоро вероятно изтичането на ресурси през 2023 г.

	Гаранционно обслужване BGN '000	Други BGN '000	Общо BGN '000
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	161	11	172
Допълнителни провизии	358	-	358
Използвани суми	(433)	-	(435)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	86	11	97
<i>Текущи пасиви</i>	86	11	97

Признатите суми на провизиите са установени на базата на най-добрата приблизителна оценка на настоящата стойност на задължения - по поети гаранционни ангажименти и ангажименти за рекламационни ремонти (86 хил. лв.), за погасяването на които е по-скоро вероятно изтичането на ресурси през 2022 г., както и за ангажименти по заплащане на авторски възнаграждения (11 хил. лв.) за реализирана продукция – книги и други издания.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Провизията се базира на най-добрата оценка на разходите въз основа на наличната в момента информация, но поради свързаната с това несигурност е възможно да се наложи оценките да бъдат преразгледани през следващата година.

Въз основа анализ на чувствителността, тази несигурност не е във високи стойности и нейното влияние е несъществено за направените изчисления за провизиите.

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Общата сума на разходите за възнаграждения на персонала за 2022 г. е 23 705 хил. лв., (2021 г.: 22 176 хил.лв. *преизчислена*) признати в консолидирания отчет на печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Те са представени детайлно в пояснителна *бележка № 7*.

25.1. Пенсионни и други задължения към персонала

Счетоводна политика	
<i>Разходи за доходи при пенсиониране и прекратяване</i>	Плащанията по планове за пенсионно осигуряване с дефинирани вноски се признават като разход, когато служителите са предоставили услуга, която им дава право на вноските. Плащанията, извършени към държавните фондове за

	<p>пензионно осигуряване, се отчитат като плащания по планове с дефинирани вноски, където задълженията на Групата по плановете са еквивалентни на тези, възникващи при план за пенсионно осигуряване с дефинирани вноски.</p> <p>При планове за пенсионни доходи с дефинирани доходи, разходите за предоставяне на обезщетения се определят с помощта на метода на прогнозната единица, като актюерските оценки се извършват в края на всеки годишен отчетен период. Оценката на задълженията е базирана на стандартни проценти на инфлацията, очаквана промяна на разходите за медицинско обслужване и смъртност. Бъдещи увеличения на заплатите също се вземат под внимание. Преоценките, включващи актюерски печалби и загуби, ефекта от тавана на активите (ако е приложимо) и възвръщаемостта на активите на плана (с изключение на лихвите) се признават в отчета за финансовото състояние като такса или кредит в отчета за всеобхватния доход за периода в които те се срещат. Преоценките, признати в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, не се преквалифицират. Разходите за минал трудов стаж се признават в печалбата или загубата, когато настъпи изменението или съкращаването на плана, или когато Групата признава съответните разходи за реструктуриране или доходи при прекратяване, ако е по-рано. Печалбите или загубите от сетълмента на план с дефинирани доходи се признават, когато се извърши уреждането. Нетните лихви се изчисляват чрез прилагане на дисконтов процент към нетния пасив или актив с дефинирани доходи. Разходите за дефинирани доходи се разделят на три категории:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разходи за услуги, които включват разходите за текущ трудов стаж, разходи за минал трудов стаж и печалби и загуби от съкращения и сетълмент; - нетен лихвен разход или доход; и - повторни измервания. <p>Групата признава разходите за обслужване в печалбата или загубата като административни разходи.</p> <p>Нетният лихвен разход или приход се признава в рамките на финансовите разходи.</p> <p>Задължението за пенсиониране, признато в отчета за финансовото състояние, представлява дефицита или излишъка в плановете на Групата за дефинирани доходи. Всеки излишък, произтичащ от това изчисление, се ограничава до настоящата стойност на всички икономически ползи, налични под формата на възстановявания от плановете или намаления на бъдещите вноски в плановете.</p> <p>Задължение за изплащане на доходи при прекратяване се признава по-рано, от момента, в който предприятието вече не може да оттегли предложението за обезщетение за прекратяване и когато предприятието признава съответните разходи за реструктуриране.</p>
<p><i>Краткосрочни и други дългосрочни доходи на наети лица</i></p>	<p>Признава се пасив за обезщетения, натрупани за наетите лица по отношение на заплати, годишен отпуск и отпуск по болест в периода, в който съответната услуга се предоставя при не дисконтиран размер на обезщетенията, които се очаква да бъдат платени в замяна на тази услуга.</p> <p>Задълженията, признати по отношение на краткосрочните доходи на наети лица, се оценяват по не дисконтирания размер на обезщетенията, които се очаква да бъдат изплатени в замяна на свързаната с тях услуга.</p> <p>Задълженията, признати във връзка с други дългосрочни доходи на заети лица, се оценяват по настоящата стойност на очакваните бъдещи изходящи парични потоци, които се очаква да бъдат направени от Групата по отношение на услугите, предоставяни от служителите до отчетната дата.</p>

„ТЕРЕМ – ХОЛДИНГ” ЕАД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Преизчислено</i>
Нетекущи:		
Провизии за пенсии	1 487	1 621
Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала	1 487	1 621
Текущи:		
Провизии за пенсии	562	331
Текущи задължения към персонала	1 350	1 163
Задължения за отпуски	863	542
Задължения за осигурителни вноски	651	520
Задължения по депонирани задължения	16	15
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	3 442	2 571

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към персонала на Групата, които следва да бъдат уредени през 2023 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период и плащания за възнаграждения, неуредени към края на съответния отчетен период.

Дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране включват сегашната стойност на задължението на Групата за изплащане на обезщетения на лица от наетия персонал към датата на отчета за финансово състояние при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда в България и действащия Колективен трудов договор, всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на шест брутни заплати към момента на пенсиониране. Това е план с дефинирани доходи.

За определяне на тези задължения Групата е направила актюерска оценка към 31.12.2022 г., като е ползвала услугите на сертифициран актюер. Такава е изготвена и към 31.12.2021 г. Въз основа на това, изменението в сегашната стойност на задълженията към персонала при пенсиониране е както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари	1 952	2 016
Разходи за текущ трудов стаж	156	155
Разходи за лихви	62	13
Преоценки - актюерски (печалби)/загуби	181	156
Разходи за минал трудов стаж	3	8
Извършени плащания през периода	(305)	(396)
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември	2 049	1 952
в т.ч. краткосрочна част (до 1 год.)	562	331

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Групата, призната в печалбата или загубата, може да бъде представена, както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Разходи за текущ трудов стаж	156	155
Разходи за лихви	62	13
Разходи за минал трудов стаж	3	8
Общо разходи, признати в печалбата или загубата	221	176

Разходите за текущ трудов стаж са включени в „Разходи за персонала“.

Компоненти на разходите по планове с дефинирани доходи, признати в други компоненти на всеобхватния доход са:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Актюерски (печалби)/загуби от промени във финансовите предположения	181	156
Общо разходи, признати в друг всеобхватен доход	181	156

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Изчисленията на сертифициран актюер зависят от някои предположения, които включват избор на дисконтов процент. Необходимо е да се направят съществени предположения при определяне на критериите за включване на облигациите в населението, от което се получава кривата на доходност. Най-съществените критерии при избора на облигации включват размера на емисията на корпоративните облигации, качеството на облигациите и идентифицирането на изключените от тях стойности. Тези предположения се считат за ключов източник на неопределеност на оценките, тъй като сравнително малки промени в използваните допускания могат да имат по-голям ефект върху финансовия отчет на Групата през следващата година.

Планът с дефинирани доходи създава експозиция на Групата към следните рискове: инвестиционен, лихвен, риск свързан с дълголетие и риск свързан с нарастването на работните заплати. Ръководството на Групата ги определя по следния начин:

- за инвестиционния – доколкото това е не фондиран план, Групата следва да наблюдава и текущо балансира предстоящите плащания по него с осигуряването на достатъчен паричен ресурс.
- за лихвения - всяко намаление на доходността на ДЦК с подобна срочност води до увеличение на задължението по плана;
- за риска, свързан с дълголетие - сегашната стойност на задължението към персонала при пенсиониране се изчислява прилагайки най-добрата преценка и актуална информация за смъртността на участниците в плана. Увеличението на продължителността на живота би повлияла за евентуално увеличение на задължението. През последните години се наблюдава относителна устойчивост на този показател; и
- за риска, свързан с нарастването на работните заплати - сегашната стойност на задължението към персонала при пенсиониране се изчислява прилагайки най-добрата преценка за бъдещото нарастване на работните заплати на участниците в плана. Такова увеличение би довело до увеличение на задължението на плана.

26. ФИНАНСОВИ ПАСИВИ - ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

Счетоводна политика

Финансовите пасиви на Групата включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Пасиви по договор се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или Групата има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Нетекущи:		
Получени гаранции и депозити	165	-
Нефинансови пасиви	165	-
Нетекущи други задължения	165	-
Текущи:		
Търговски задължения	1 607	1 337
Финансови пасиви	1 607	1 337
Пасиви по договори с клиенти	12 034	2 081
Получени гаранции и депозити	-	161
Задължения свързани с получени, но не фактурирани материали	11 939	-
Други задължения	326	235
Нефинансови пасиви	24 299	2 477
Текущи търговски и други задължения	25 906	3 814

Търговските задължения и начисления включват основно суми, дължими за покупки и текущи разходи. Средният кредитен период, приет за търговски покупки, е 30 дни. За повечето доставчици не се начислява лихва върху търговските задължения. Групата има политики за управление на финансовия риск, за да гарантира, че всички задължения се изплащат в рамките на предварително договорени кредитни условия.

Задълженията към доставчици са текущи, безлихвени и са за извършени услуги.

Ръководството счита, че нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения е приблизително равна (разумна приблизителна оценка) на тяхната справедлива стойност.

Салдата по договори с клиенти са както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Пасиви по договори с клиенти – трети лица	12 034	2 081
	12 034	2 081

Изменението на пасивите по договори с клиенти, различни от свързани лица за периода 01.01-31.12.2022 г. е както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Салдо на 1 януари	2 081	1 475
Отчетени приходи, които са били признати като пасив по договор	(3 384)	(2 277)
Получени плащания от клиенти	13 337	2 883
Салдо на 31 декември	12 034	2 081

Групата не отчита задължения за възстановяване, тъй като няма договори, от които да произтичат задължения за ретроспективни търговски отстъпки за обем, които да бъдат възстановени в следващия отчетен период.

27. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Счетоводна политика

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет.

Провизия се признава за онези обекти, за които определянето на данъка е несигурно, но се счита за вероятно да има бъдещ изходящ паричен поток към данъчен орган. Провизиите се оценяват по най-добрата приблизителна оценка на сумата, която се очаква да стане платима. Оценката се основава на преценката на

ръководството, подкрепена от предишен опит по отношение на такива дейности и в някои случаи въз основа на специализиран независим данъчен съвет/консултация.

	2022 BGN '000	2021 BGN '000 <i>Преизчислена</i>
Данък върху добавената стойност	70	905
Данък върху доходите на физическите лица	125	166
Данъци върху разходите	30	1
Данък върху печалбата	133	33
Други данъци	6	128
	364	1 233

28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Текущи:		
Задължения към свързани лица, в т.ч.	51 123	81 523
Задължения към свързани лица (получени аванси по търговски договори) - <i>пасиви по договори с клиенти</i>	51 123	81 523
Нефинансови пасиви	51 123	81 523

Групата няма предоставени депозити като обезпечения на задължения към свързани предприятия по търговски сделки.

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

Изменението на *пасивите по договори с клиенти, свързани лица* за периода 01.01-31.12.2022 г. е както следва:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Салдо на 1 януари	81 523	68 000
Отчетени приходи, които са били признати като пасив по договор	(31 141)	(17 849)
Получени плащания от клиенти – свързани лица	741	31 372
Салдо на 31 декември	51 123	81 523

29. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Групата включват неговия собственик, дъщерни и асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия, като по преобладаваща част от договорите с Министерство на отбраната са предоставени застрахователни полици.

29.1. Сделки със собствениците

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Получен аванс	26 550	30 843
Продажба на услуги и резервни части	31 221	19 755
Изплатен дивидент	898	-

29.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Продажба на услуги и резервни части	417	729 5

29.3. Ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата са членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения и други плащания	(386)	(580)
Разходи за социални осигуровки	(50)	(45)
Общо възнаграждения	(436)	(625)

Задълженията към ключов управленски персонал са включени в отчета за финансовото състояние на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции”.

30. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА В КРАЯ НА ГОДИНАТА

Текущи вземания от:

- собственика

Министерство на отбраната	1 514	2 323
Обезценка на вземания от собственика	(1 267)	(1 267)

- с други свързани лица под общ контрол

- Командване на военноморските сили	765	530
- Други	1	1

Общо вземания към свързани лица

Текущи	1 013	1 587
---------------	--------------	--------------

Задължения към:

- собственика

	50 500	81 149
--	--------	--------

- с други свързани лица под общ контрол

	623	374
--	-----	-----

Общо задължения към свързани лица	51 123	81 523
--	---------------	---------------

31. УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ПАСИВИ

През годината има предявени различни гаранционни и правни икове към Групата. Ръководството на Групата счита, че отправените икове са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Групата при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

Във връзка с изпълнението на част от своите договори, Групата е гарантирало доброто им изпълнение, както и получените авансови суми по тях, чрез застрахователни полици с остатък към 31.12.2022 г. в размер на 130 хил. лв. (2021 г.: 851 хил. лв.) – виж пояснителна бележка 20.

Към 31 декември 2022 г. Групата има издадени следните банкови гаранции и акредитиви:

Договор	Дата на договора	Разрешен размер в лева	Падеж
Договор 000LG-L-007167	27.03.2020	50 946	20.2.2023
Договор 000LG-L-007317	08.03.2021	6 729	30.11.2022
Договор 000LG-L-007541	20.10.2022	13 753	30.5.2023

Договор 000LG-L-007542	20.10.2022	18 337	30.5.2023
Договор 000LG-L007549	02.11.2022	13 753	6.6.2023
Договор 000LG-L-007550	02.11.2022	13 753	7.6.2023
Договор 000LG-L-007554	22.11.2022	13 753	30.5.2023

Групата има учредено финансово обезпечение с прехвърляне на собствеността по смисъла на ЗДФО по кредитна карта, издадена от банкова институция в размер 10 000 лв. със срок 31.05.2024 г.

Не са възникнали условни пасиви за Групата по отношение на асоциираните предприятия.

По-важните съдебни дела със съществен интерес, по които Групата е страна:

Терем-Холдинг ЕАД

- Т. дело 7105/2016 г. пред СГС, иск по чл. 79 ЗЗД, срещу Министерство на отбраната за 1 200 000 лв., ПП на първа инстанция се осъществи от адв. Лили Вангелова. Искът ни е отхвърлен с мотив за изтекла погасителна давност. Решението е обжалвано пред САС, образувано е т. д. 3921/2019 г., ПП от адв. Градинарова, делото е загубено на основание изтекла погасителна давност. Обжалвано е пред ВКС и се чака произнасяне по тълкувателно дело 4/2019 г. Оценката на адвокатата е, че вземането не е погасено по давност. Заседанието е насрочено за м. януари 2023 г.
- На основание неизплатено задължение от "Военно издателство" ЕООД и в резултат е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по реда на чл. 410 от ГПК от 28.02.2017 г. от Софийския районен съд, Първо гражданско отделение, 120 състав, по ч. гр. д. № 11073/2017 г. с която е разпредено "Военно издателство" ЕООД, като длъжник, да заплати на „Топлофикация - София“ ЕАД, като кредитор, сумата от 26 427,23 лева за доставена топлинна енергия през периода от м.01.2015 г. до м.01.2016 г., лихва в размер на 4 400,57 лева за периода от 03.03.2015 г. до 05.01.2017 г. и 716,56 лева разноски по делото, от които 616,56 лева държавна такса и 100 лева юрисконсултско възнаграждение. Решение № 2420 от 19.12.2017 г. на Софийски градски съд, Търговско отделение, VI-23 състав по т. д. № 1813 по описа за 2017 г., на основание чл. 415, ал. 1, вр. чл. 422, ал. 1 от ГПК потвърждава първоинстанционното решение и сумата е платена. Ищецът е предявил иск против „ТЕРЕМ - ХОЛДИНГ“ ЕАД за сума в общ размер на 5 377,11 лв., представляващи незаплатена законна лихва за периода от 23.02.2017 г./дата на завеждане на съдебно дело/до 16.08.2019 г./дата, на която се твърди, че е извършено плащане на главница в размер на 26 086,30 лв./ Към 31.12.2022г. се чака решение по делото.
- Гр. дело 63427/2016 г. пред СРС, „Топлофикация София“ ЕАД е завел иск по чл. 422 от ГПК срещу ВИ, за доставена и незаплатена топлинна енергия за периода от 01.2013 г. до 12.2014 г., за сума от 22 379,59 лв. вкл. ТЕ, законна лихва, разноски. С Решение 307106 от 07.01.2018 г. искът е отхвърлен, решението е връчено, обжалва се от „Топлофикация София“ ЕАД. В СГС по г.д. 5647/2019 г. е насрочено за допускане на нова съдебна експертиза.
- Заведени и присъединени вещни искове на граждани срещу МО, МРРБ, „АРЗ — Люлин 2002“ ЕООД и „ТЕРЕМ - ХОЛДИНГ“ ЕАД за недвижими имоти в землището на кв. Горна баня, местност „Подлозище“. От 2000 г. и към настоящия момент „ТЕРЕМ“ ЕАД не е собственик на процесния имот. Към момента на отчуждаване на имота и след 2000 г. „ТЕРЕМ“ ЕАД не е бил ползвател или владеец на спорния имот. По Договор № РД - 01 - 90/1Е 02. 2002 г. за приватизационна продажба на „ВРЗ Люлин“ ЕООД, гр. София, сключен между Агенция за приватизация и „Минна Компания“ ЕООД, че не са налице факти и доказателства по силата, на които съдебен спор, може да бъде насочена към „ТЕРЕМ - ХОЛДИНГ“ ЕАД.
- Ч. гр. дело № 31630/2019 г. - подадено е Заявление по 410 ГПК за наеми и режийни разноски, дължими от „Остерия“ ООД, издадена е Заповед за изпълнение на 31.10.2019 г., връчена на 26.11.2019 г. Наложен е запор на недвижимата собственост при Агенция по вписванията.
- В Окръжен съд - гр. Търговище е образувано гр. д. № 176/2020 г. заведено от „АКСИС“ ДЗЗД срещу „ТЕРЕМ-ХОЛДИНГ“ ЕАД и „АКСИС“ ООД - в несъстоятелност, с която е предявен иск с правно основание чл.26, ал.1 от ЗЗД за прогласяване на нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт за продажба на

недвижим имот № 13, том II, рег. № 2472, дело № 167/2006 г. на нот. Галя Георгиева срещу горепосочените две търговски дружества, кумулативно съединен с иск по чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗЗД за прогласяване на нищожност на споразумение от 7.04.2006 г. и евентуален иск с правно основание чл.34 от ЗЗД само срещу „ТЕРЕМ-ХОЛДИНГ“ ЕАД за реституция на сума в размер на 43 061 лева, платена от „АКСИС“ ДЗЗД по нищожна сделка. С Определение № 250063/03.11.2020 г. на пети състав на ОС-Търговище по гр. д. № 176 по описа за 2020 г. производството е прекратено. Решението е обжалвано и е насрочено о. с. з. за 15.02.2022 г. – 13.50 ч. в Апелативен съд Варна по въз. т. д. № 202113001000496. Има постновено решение на 06.04.2022 г., с което се обезсилва първоинстанционното решение и производството по делото се прекратява. Поадена е касационна жалба от „АКДИС“ ООД и за образуване на дело във ВКС.

- В Софийски районен съд е образувано гр.д.№ 70240, ГО, 164 с-в по искова молба на Мартин Петев Ботев за отмяна на уволнението му, възстановяване на работа и заплащане на обезщетение от за времето (искове по чл.344, ал.1, т.1, т.2 и т.3 във вр. с чл. 225 от КТ), през което е останал без работа – претендира се на база месечно възнаграждение от 1852,50 лева и може да достигне до шесткратен (за шест месеца) размер. Решението на СРС отхвърля всички искове на Мартин Ботев.
- В Софийски районен съд е образувано гр. д. № 220221110170240, ГО, 74 с-в по искова молба на Невена Арнаудова за отмяна на уволнението ѝ, възстановяване на работа и заплащане на обезщетение от за времето (искове по чл.344, ал.1, т.1, т.2 и т.3 във вр. с чл. 225 от КТ), през което е останал без работа – претендира за обезщетение в размер на 13 170 лв. Делото се разглежда в СРС и е насрочено трето заседание.
- В Софийски районен съд е образувано гр. д. № 220221110138655/2022 г., ГО, 62 с-в по искова молба на Верджиния Кермекчиева за отмяна на уволнението ѝ, възстановяване на работа и заплащане на обезщетение от за времето (искове по чл.344, ал.1, т.1, т.2 и т.3 във вр. с чл. 225 от КТ), през което е останал без работа – претендира за обезщетение в размер на 15 366 лв. Делото се разглежда в СРС и е решено изцяло в полза на Групата, но към 31.12.2022 г. решението не е влязло в сила.
- В Комисия за защита срещу дискриминацията за заведени три жалби – Преписка № 54/2022 г. с жалбоподател Радост Пеева; Преписка № 60/2022 г. с жалбоподател Невена Арнаудова и Преписка № 145/2022 г. с жалбоподател Илиян Кузманов. Към 31.12.2022 г. няма решения на КЗД.

Терем-Ивайло ЕООД

- Изпълнително дело от 2006г. срещу „Смайл Амм“ ООД в размер на 2 хил. лв. ,
- Изпълнително дело № 129 / 2012г. срещу „Интеритор глас“ ООД в размер на 2 хил. лв.
- Изпълнително дело № 199 / 2020г. при ЧСИ Силвия Косева срещу Борислав Тодоров Кръстев в размер на 2 хил.лв.,
- Изпълнително дело № 200 / 2020г. при ЧСИ Силвия Косева срещу „Ситиленд“ ЕООД в размер на 3 хил.лв.,
- Изпълнително дело № 235 / 2020г. при ЧСИ М. Колев срещу „Евро Ремонт Строй“ ЕООД в размер на 1 хил.лв.
- Терем-Ивайло ЕООД е страна по съдебни спорове като ответник, както следва:търговско дело 20174100900207 / 06.11.2017г., "Ситиленд" ЕООД, иска в размер на 35 хил. лв.

Терем-Хан Крум ЕООД

- Искова претенция за осъждането му да върне неоснователно получени суми в размер на 8 351,48 лева, изплатени му от ищеца за възнаграждения за периода 01.07.2014г. - 24.03.2015г., като управител на Групата, съгласно договор за възлагане на управление, ведно със зак. лихва върху сумата от 8351,48 лева, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 08.08.2018г. до окончателното ѝ изплащане, което е обжалвано пред Окръжен съд Пловдив и ответника и се очаква се решение,

- Действия в хода на изп. дело № 584/2015г.: "РАДИАТОРЕН ЗАВОД - МАЯК". На 07.05.2015г. с образуване на изп. дело е наложен заповор върху банковите сметки на длъжника, разкрити във всички банки в страната. На 19.04.2016г. е наложен заповор върху т.а. ИВЕКО с рег.№ ТХ2945ХК и е насрочен опис на вещта. Действието не е извършено предвид непредоставянето ѝ от длъжника. На 13.07.2016г. управителят на Групата г-н Йордан Йорданов е поел ангажимент да извършва плащане 1000 лв. ежеседмично, с оглед което иска да не се извършва опис на движими вещи и МПС с цел спестяване на съдебно-изпълнителни разноски. Предложения погасителен план е приет от вискателя. На 02.03.2017г. е насрочен опис за 27.03.2017г. на МПС и движими вещи по адрес на управление на Групата-длъжник в гр. Добрич ул. А. Стоянов №1. На местоизпълнението е проведен разговор с пазач на обекта, който уведомява че "РАДИАТОРЕН ЗАВОД - МАЯК" ЕООД не осъществява дейност, заводът не работи, а управителят живее в гр. София. Описът е пренасрочен за 15.05.2017г. Действието не е извършено предвид липса на МПС, подлежащо на опис. На 11.09.2017г. е насрочен опис на МПС. Автомобилът не е открит на местоизпълнението, поради което опис не е извършен. На 26.10.2017г. сте поискали налагане на възбрана върху имот с идентификатор 07257.16.130. От извършена справка в Имотен регистър се установява, че имотът е отчужден на 11.06.2008г. и към момента не е собственост на длъжника.- на 13.02.2019г. е насрочен опис на МПС и е изискано съдействие от МВР за установяване на автомобила. Последния не е представен на ЧСИ за извършване на опис, насрочен на 17.05.2019г. На 10.03.2020г. и 06.07.2020г. са извършени актуални справки за притежаваното имущество от "РАДИАТОРЕН ЗАВОД - МАЯК" ЕООД. Установени са: собствен т.а. ИВЕКО с рег.№ ТХ2945ХК и банковите сметки, разкрити в Алианцбанк България АД - запорирани по делото отпреди. По информация от отговор по чл. 508 от ГПК на Българска банка за развитие АД, постъпил на 05.06.2015г., "РАДИАТОРЕН ЗАВОД - МАЯК" ЕООД има наложени заповори върху банковите сметки от 19.02.2013г. Към 31.12.2022г., имат задължение в размер на 42105,89 лв.
- ИД 32/20216 ДСИ при РС Търговище – длъжник „Метанагроойл“ ЕООД гр. Пловдив – изтича Срокът изтича април 2022 в края. Ще подадем молба за заповор на банковите сметки за удължаване на срока. Към ТЕРЕМ – ХАН КРУМ ЕООД задълженията са 6 167,50 лв, а към НАП 3 729.84 лв.
- ИД № 282/2021 г. при ДСИ при РС Търговище - бивш счетоводител на ТЕРЕМ Галина Станчева задължения към 31.12.2022 са на стойност 23383,31 лв.

ТЕРЕМ „Цар Самуил” ЕООД

- Ответник – Георги Тодоров Иванов – бивш управител на Групата. Делото е спечелено. Същото е обжалвано от ответника и е образувано гр.въззивно дело №13987/2020 в СГС IV А състав. Делото е спечелено. Издаден изпълнителен лист от 24.03.2022г. в полза на „Терем – Цар Самуил” ЕООД. Заведено дело при ЧСИ и е спряно, поради обжалване на изпълнителния лист от наследниците на ответника Георги Иванов. Същия е починал в хода на съдебно въззивно дело. Изпълнителният лист от 24.03.2022г. е обезсилен. По молба на Групата е издаден нов изпълнителен лист от 17.11.2022г. срещу наследниците на ответника. И този изпълнителен лист е обжалван с частна жалба пред СГС. Образувано е гр.д. по частна жалба №1334/2023г. Чака се решение. Цена на иска: 7 146,10 лв. /седем хиляди сто четиридесет и шест лева и десет стотинки/
- 2. гр. д. 32761/ 07.06.2019 г.Ишец – ТЕРЕМ „Цар Самуил” ЕООД, Ответник – Пламен Любенов Попов – бивш контролор на Групата. Делото приключило на Първа инстанция в полза на „ТЕРЕМ- Цар Самуил” ЕООД. Признати от съда в полза на Групата- 2 806,00 лв./две хиляди осемстотин и шест лева/. Разликата до 3 737,32 лв. / 931.32 лв. –деветстотин тридесет и един лева и тридесет и две стотинки/ са погасени по давност. Предоставен е изпълнителен лист пред ЧСИ. Постъпи цялата сума.
- 3. гр.д. 293/2018 г.Ишец – „ВИДЕКС” АД, Ответник - ТЕРЕМ - Цар Самуил” ЕООД. Делото е приключило в полза на „ТЕРЕМ-Цар Самуил” ЕООД. Обжалвано пред СОС от „Видекс” АД. Образувано въззивно гр.д. №424/2020г. делото е решено в полза на „Терем – Цар Самуил” ЕООД. Издаден е изпълнителен лист за разноските по делото. Запорирани три сметки от ЧСИ, все още няма постъпили суми.

- 4. гр.д. 53120/30.10.2020 г.Ищец: ТЕРЕМ „Цар Самуил” ЕООД,Ответник: „АРЕС ДИФЕНС” ЕООД. Цена на иска: 4 558,00.Делото е спечелено от „ТЕРЕМ – Цар Самуил” ЕООД. Издаден е изпълнителен лист.
- 5. гр.д. 473/2021г. на Окръжен съд Видин „НИТРОИНЖЕНЕРИНГ” ЕООД срещу „МИДЖУР МЕНЕДЖМЪНТ КЪНСТРЪКШЪНС” ООД и „АРМС КИЙПИНГ” ООД. „ТЕРЕМ – Цар Самуил” ЕООД, привлечен в качеството на трето лице помагач от „НИТРОИНЖЕНЕРИНГ” ЕООД.
- 6. гр. д. №3687/2022г. на СГС I ГО – 10 състав„МИДЖУР МЕНЕДЖМЪНТ КЪНСТРЪКШЪНС” ООД срещу „НИТРОИНЖЕНЕРИНГ” ЕООД. ТЕРЕМ – Цар Самуил” ЕООД, привлечен в качеството на трето лице помагач от „НИТРОИНЖЕНЕРИНГ” ЕООД. Делото е прекратено с протокол от 23.02.2023г. поради неизпълнение на указанията на съда от „МИДЖУР МЕНЕДЖМЪНТ КЪНСТРЪКШЪНС” ООД. Протоколното определение подлежи на обжалване.

Терем-КРЗ Флотски арсенал-Варна ЕООД

- 1.1. Гр. дело №1358/2020 г. по описа на Окръжен съд – Варна – образувано от ХЕЛЛЕНИКА ООД срещу „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД с предмет: - иск с правно основание чл. 109 ЗС – неощеняем; - иск с правно основание чл. 45 и чл. 86 ЗЗД с цена 189 852.60 лева; - иск с правно основание чл. 55 и чл. 86 ЗЗД с цена 70 835.08 лева; Приключило с решение от 13.12.2021 г.
- 1.2. В. гр. дело № 125/2022 г. по описа на Апелативен съд - Варна - образувано по въззивни жалби на двете страни. Приключило с решение № 83/13.06.2022 г.
- 1.3. к.гр.д. 3994/2022 г. Етап на делото: 33 на 11.04.2023 г. – не е публикуван съдебен акт.
- 2.1. Гражданско дело №1404/2020 г. по описа Районен съд Варна
- Ищец: Християн Христов Иванов,Ответник: ТЕРЕМ – КРЗ ФЛОТСКИ АРСЕНАЛ – Варна” ЕООД.Цена на иска: 7856,52 лв.Правно основание: чл. 344, ал. 1, т. 1,2,3 във връзка с чл. 225, ал. 1 от КТ. Постановено е решение от Районен съд Варна. Срещу решението е депозирана жалба.
- 2.2. в.гр.д. №196/2021 г. по описа на Окръжен съд – Варна, гражданско отделение, образувано по жалба от ищеца срещу Решение на Районен съд Варна;Въззивник: Християн Христов Иванов. Въззиваем: „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД. Постановено е Решение 806/26.04.2021 на Окръжен съд.
- 2.3. к.гр.д. № 4810/2021 г. по описа на ВКС . Етап на делото: Делото е обявено за решаване.
- 3.1. Гражданско дело №7454/2020 г. по описа на Районен съд Варна. Ищец: Антон Димитров.Ответник: „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД. Правно основание: по чл.357 КТ.С решение на Районен съд Варна от 05.05.2021г са отхвърлени предявените от ищеца искове като неоснователни. Антон Димитров е осъден да заплати разноски в размер на 510 лв.
- 3.2. Въззивно гражданско дело №1581/2021 г. по описа на Окръжен съд Варна.Въззивник: Антон Димитров.Възвиваем: „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД.С решение № 399/30.03.2022г.на Варненски окръжен съд е потвърдено решението на ВРС и Антон Димитров е осъден да заплати разноски 450 лева.Решението е окончателно.
- 4.1. Търговско дело №354/2021 г. по описа на Окръжен съд – Варна.Ищец: „ЕМАКС“ ООД.Ответник: „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД.С решение № 25/19.01.2023г. ВОС е осъдил „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД, да заплати на „ЕМАКС” ООД сумата 50297.32 лв., представляваща стойност на необходимите разноски – материали, труд, транспорт и обработка, за извършване на работа изцяло в чужд интерес, представляваща събиране, транспортиране и обработка на 70.820 т. опасни отпадъци, с кодове – 160708, 130403 и 160708 и транспортиране на 12.000 т. опасни отпадъци, с код 130403, ведно със законната лихва, считано от депозиране на исковата молба – 09.06.2021 г., до изплащането.Етап на делото: Подадена е въззивна жалба.

- 5.1. Търговско дело 23/2022 г. по описа на Варненски окръжен съд.Ищец: „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД.Ответник: „БС-ШИПИНГ“ ООД и МОРСКА БАНКА АД.Цена на иска: 8 590,71 евро .Етап на делото: Връчване на съдебни книжа.
- 6. Изп. дело №752/2021 г. по описа на ЧСИ Надежда Денчева.Взискател: „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД.Длъжник: „БИОБАЛАНС 2017“ ООД.Размер на вземането: 3 658,61 лева (с включени лихви към дата 22.11.2022г.)
- 7. Изп. дело № 688/2022 г. по описа на ЧСИ Станислава Янкова.Взискател: Магдалена Колева Добрева.Длъжник: „ТЕРЕМ – КРЗ Флотски арсенал – Варна” ЕООД.Размер на задължението: главница – 800,00 лева .Етап на делото – размяна на книжа между страните с цел установяване факта на погасяване на вземането през 2020 г.

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Ръководството е извършило преценка на наличната информация за водените от и срещу Групата съдебни дела, както и е направило оценка/преценка за вероятния изход и евентуални задължения, които биха възникнали за изпълнение при осъдителни решения. В светлината на установените проблеми, от ръководството се изисква да прецени дали е целесъобразно да се признае провизия или дали е по-подходящо да се отложи признаването ѝ до приключване на съдебното производство и евентуално коригиране на отчета.

Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юриконсултите на Групата, която може да се различава от действителната стойност на вероятното задължение.

Групата не е ответник по съществени съдебни дела към датата на издаване на настоящия финансов отчет. По откритите заведени съдебни дела срещу Групата ръководството е преценило, съвместно с юриконсултите му, че на настоящия етап вероятността и рисковете за негативен изход от тях е все още под 50 %, поради което не са признати провизии за задължения по дела в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г., различни от досега признатите (към 01.01.2022 г.).

32. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Счетоводна политика

Финансовите активи първоначално се оценяват по справедлива стойност.

Групата отписва финансов актив само когато договорните права върху паричните потоци от актива изтичат или Групата прехвърля финансовия актив на друго предприятие и по същество всички рискове и ползи от притежаването на този актив са прехвърлени.

<p><i>Финансови активи по амортизирана стойност</i></p>	<p>Групата класифицира своите финансови активи по амортизирана стойност само ако са изпълнени и двата от следните критерии:</p> <ul style="list-style-type: none"> • активът се държи в рамките на бизнес - модел, чиято цел е да събира договорните парични потоци, и • договорните условия пораждат парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва.
<p><i>Финансови активи по справедлива стойност</i></p>	<p>Финансовите активи по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход (FVOCI) включват:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Капиталови ценни книжа, които не се държат за търговия и за които е избрано неотменимо при първоначалното им признаване да бъдат включени в тази категория (те могат да бъдат стратегически инвестиции и други); • Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са единствено главница и лихва, а целта на бизнес модела на Групата се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансови активи; • Капиталови инвестиции по справедлива стойност. <p>Финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (FVPL) включват:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • дългови инвестиции, които не отговарят на изискванията за измерване нито по амортизирана стойност, нито по FVOCI; • капиталови инвестиции, които се държат за търговия, и • капиталови инвестиции, за които предприятието не е избрало да признава печалби и загуби от справедлива стойност чрез ОСИ (друг всеобхватен доход за периода).
--	---

Преценки на ръководството

Балансовите стойности и справедливите стойности на финансовите активи и финансови пасиви, включително техните нива в йерархията на справедливата стойност са представени в таблицата по-долу:

	Финансови активи	Пояснение	2022	2021
			BGN '000	BGN '000
<u>Йерархични нива</u>	<i>Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност</i>			
	Търговски и др. вземания (без аванси)	20	4 403	3 388
	Вземания от свързани лица (без аванси)	21,30	247	29
	Пари и парични еквиваленти	22	37 206	50 592
			41 856	54 009
	Финансови пасиви	Пояснение	2022	2021
			BGN '000	BGN '000
<u>Критични счетоводни преценки</u>	<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизируема стойност</i>			
	Търговски и други задължения (без аванси)	26	1 607	1 337
			1 607	1 337
	<p>В таблицата не е включена информацията за справедливата стойност на финансовите активи и финансовите пасиви, които не са оценени по справедлива стойност – за тях може да се приеме, че балансовата им стойност е разумно приближение на тяхната справедлива стойност.</p> <p>Търговските и други вземания, както и търговските и други задължения, класифицирани като държани за продажба, не са включени в горната таблица (виж пояснителни бележки № 19 и № 25).</p>			

33. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

33.1. Цели и политика на ръководството по отношение управлението на риска

Счетоводна политика
<p>Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.</p> <p>Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на пазарите и минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Групата.</p> <p>Текущото управление на риска в Групата се осъществява от органите на управление. Спазването на политиките и лимитите за експозицията се преглеждат постоянно. Приоритет при управлението на риска е да се осигури финансовата стабилност на предприятието.</p> <p>Групата не сключва или търгува с финансови инструменти, включително деривативни финансови инструменти, за спекулативни цели. Ръководството периодично следи рисковете и прилаганите политики за смекчаване на рисковите експозиции.</p>

Основните рискове, на които е изложена Групата, произтичащи от финансовите инструменти са пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

33.1.1.1. Пазарен риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на предприятието.

Групата е изложена на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти (в частност на инвестиционните имоти). В пояснителна *бележка № 35.3* са представени основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти.

Няма промяна в експозицията на Групата към пазарни рискове или по начина, по който тези рискове се управляват и измерват.

Голяма част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Ограничен брой трансакции, деноминирани главно в щатски долари, излагат Групата на валутен риск. Предприятието притежава разплащателни сметки в евро и щатски долари. Преобладаващата част от сделките в евро (деноминирани в български лева, поради фиксирания валутен курс към еврото), редуцират потенциалната волатилност на разчетите и съответно на валутния риск за Групата.

Валутният структурен анализ обобщава информацията за експозицията на Групата към валутния риск, както следва:

Валутен структурен анализ	Бележка	в EUR	в USD	в BGN	Общо
		BGN	BGN	BGN	BGN
31 декември 2022 г.		'000	'000	'000	'000
Финансови активи					
Вземания от свързани предприятия	21,30	-	-	247	247
Търговски и други вземания	20	3 237	57	1 109	4 403
Парични средства и парични еквиваленти	22	2 634	784	33 788	37 206
Общо финансови активи		5 871	841	35 144	41 856
Финансови пасиви					
Търговски и други задължения	26	399	-	1 208	1 607
Общо финансови пасиви		399	-	1 208	1 607

Валутен структурен анализ	Бележка	в EUR	в USD	в BGN	Общо
		BGN	BGN	BGN	BGN
31 декември 2021 г.		'000	'000	'000	'000
Финансови активи					
Вземания от свързани предприятия	21,30	-	-	29	29
Търговски и други вземания	20	2 393	-	995	3 388
Парични средства и парични еквиваленти	22	3 432	236	46 924	50 592
Общо финансови активи		5 825	236	47 948	54 009
Финансови пасиви					
Търговски и други задължения	26	3	34	1 300	1 337
Общо финансови пасиви		3	34	1 300	1 337

Анализ на валутната чувствителност

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на валутните курсове на българския лев спрямо следните чуждестранни валути:

- Щатски долар +/- 4,6% (за 2021 г. +/- 2,3%)

Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2022 г.	Повишение на курса на българския лев		Понижение на курса на българския лев	
	Нетен финансов резултат	Собствен капитал	Нетен финансов резултат	Собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Щатски долари (+/- 4,6%)	(35)	(35)	35	35
31 декември 2021 г.	Повишение на курса на българския лев		Понижение на курса на българския лев	
	Нетен финансов резултат	Собствен капитал	Нетен финансов резултат	Собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Щатски долари (+/- 2,3%)	(5)	(5)	5	5

<u>33.1.1.2. Лихвен риск</u>	<p>Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочното финансиране. Предоставените заеми от компанията-майка към дъщерните дружества са с фиксирани лихвени проценти. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.</p> <p>Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:</p>					
	31 декември 2022 г.	<i>бележка №</i>	<i>безлихвени BGN '000</i>	<i>с плаващ лихвен % BGN '000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN '000</i>	<i>Общо BGN '000</i>
Финансови активи						
	21,30	247	-	-	247	
Вземания от свързани предприятия	20	4 403	-	-	4 403	
Търговски и други вземания	22					
Парични средства и парични еквиваленти		44	-	37 162	37 206	
Общо финансови активи		4 694	-	37 162	41 856	
Финансови пасиви						
Търговски и други задължения	26	1 607	-	-	1 607	
Общо финансови пасиви		1 607	-	-	1 607	
31 декември 2021 г.	<i>бележка №</i>	<i>безлихвени BGN '000</i>	<i>с плаващ лихвен % BGN '000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN '000</i>	<i>Общо BGN '000</i>	
Финансови активи						
	21,30	29	-	-	29	
Вземания от свързани предприятия	20	3 388	-	-	3 388	
Търговски и други вземания	22					
Парични средства и парични еквиваленти		63	-	50 529	50 592	
Общо финансови активи		3 480	-	50 529	54 009	
Финансови пасиви						
Търговски и други задължения	26	1 337	-	-	1 337	
Общо финансови пасиви		1 337	-	-	1 337	
<u>33.1.1.3. Ценови риск</u>	<p>Рискът за цените на продукцията/услугите/стоките на Групата произтича предимно от средносрочни колебанията на цените на специализирания пазар на ремонтни услуги. В тази връзка, ръководството провежда политика по гарантиране на най-рентабилни стратегии за защита от ценови риск, съобразен с тенденциите на пазара на специализирани ремонтни услуги. Базовите корекции се правят към първоначалните балансови стойности на материалните запаси, както и са съобразени с очакванията за повишаване цената на труда.</p> <p>За минимизиране влиянието от промените в цените на материалните запаси, Групата прилага фирмена стратегия, целяща оптимизиране на производствените разходи, валидиране на алтернативни доставчици предлагащи изгодни търговски условия, разширяване на номенклатурата и прилагане на гъвкава маркетингова и ценова политика. Ценовата политика е функция от три основни фактора - структура на разходите, цени на конкуренти и популателна възможност на клиентите.</p>					

33.2. Анализ на кредитния риск

Счетоводна политика																									
<p>Кредитен е рискът, при който клиентите на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми.</p> <p>Кредитният риск на Групата възниква както от основната му дейност, чрез търговските вземания, така и от неговата финансова дейност, включваща предоставяне на заеми на свързани лица, поети ангажменти по гаранции, и депозити в банки.</p>																									
<p><u>33.2.1.</u> <u>Търговски и</u> <u>лизингови</u> <u>вземания</u></p>	<p>Групата следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. За да се сведе до минимум кредитният риск, Групата използва публично достъпна финансова информация и собствени търговски данни, за да оцени своите основни клиенти. Освен това, Групата прави преглед на възстановимата стойност на всеки търговски дълг и дългова инвестиция на индивидуална база в края на отчетния период, за да се гарантира, че се прави адекватна оценка за намаляване на загубата от несъбираеми суми.</p> <p>Групата използва матрици за провизиране на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти.</p> <p>За да обезпечи вземанията си по договорите за оперативен лизинг, Групата изисква от наемателите си да предоставят депозит. В допълнение, вземанията по оперативен лизинг се обект на постоянен преглед, в резултат на което експозицията на Групата за несъбираеми вземания е сведена до минимум.</p> <p>Във връзка с оповестеното в пояснителни <i>бележки № 21, 22 и 23</i>, максималната кредитна експозиция на Групата, при условие, че неговите контрагенти не изпълняват своите задължения по повод на признатите от Групата финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г.:</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2022</th> <th style="text-align: right;">2021</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">BGN '000</th> <th style="text-align: right;">BGN '000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Групи финансови активи – балансови стойности:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дългови инструменти по амортизирана стойност</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Вземания от свързани предприятия</td> <td style="text-align: right;">247</td> <td style="text-align: right;">29</td> </tr> <tr> <td> Търговски и други вземания</td> <td style="text-align: right;">4 403</td> <td style="text-align: right;">3 388</td> </tr> <tr> <td> Парични средства и парични еквиваленти</td> <td style="text-align: right;">37 206</td> <td style="text-align: right;">50 592</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност</td> <td style="text-align: right;">41 856</td> <td style="text-align: right;">54 009</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ръководството на Групата 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, поради което за тях към 31 декември 2021 г. не е оценена провизия за кредитна загуба в съответствие с МСФО 9.</p> <p>По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителна кредитна загуба към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговските вземания (без предоставените аванси), а също и на вземанията от свързани лица, които не са с изтекъл падеж, е добра.</p> <p>Групата притежава обезпечения (банкови гаранции) за покриване на кредитните си рискове, свързани с направени авансови плащания към подизпълнители на значителна стойност.</p>		2022	2021		BGN '000	BGN '000	Групи финансови активи – балансови стойности:			Дългови инструменти по амортизирана стойност			Вземания от свързани предприятия	247	29	Търговски и други вземания	4 403	3 388	Парични средства и парични еквиваленти	37 206	50 592	Балансова стойност	41 856	54 009
	2022	2021																							
	BGN '000	BGN '000																							
Групи финансови активи – балансови стойности:																									
Дългови инструменти по амортизирана стойност																									
Вземания от свързани предприятия	247	29																							
Търговски и други вземания	4 403	3 388																							
Парични средства и парични еквиваленти	37 206	50 592																							
Балансова стойност	41 856	54 009																							
<p><u>33.2.2.</u> <u>Съдебни и</u> <u>присъдени</u></p>	<p>При преценката на събираемостта на съдебните и присъдените вземания ръководството прави индивидуален анализ на цялата експозиция от всеки контрагент (тип контрагент) с оглед установяване на реалната възможност за събирането им. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка</p>																								

<u>вземания</u>	каква част от него (тях) е обезпечена или е с гарантирана събираемост. Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.
<u>33.2.4. Парични средства</u>	За да управлява нивото на кредитния риск, Групата работи с утвърдени банкови институция, избрани след състезателна процедура, съгласно методология в раздел III на Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия. Ръководството следи текущо за промяната на рейтинга на съответната банка, за да оцени наличието на завишен кредитен риск, текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

33.3. Анализ на ликвидния риск

Счетоводна политика						
<p>Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата управлява ликвидния риск чрез непрекъснато наблюдение на прогнозните и действителните парични потоци, както и чрез съпоставяне на матуритетните профили на финансовите активи и пасиви. Групата държи пари в разплащателни и депозитни сметки, за да посреща ликвидните си нужди. Наличните парични средства и търговските вземания не надвишават необходимостта от изходящ паричен поток.</p> <p>Групата е сключило лизингови договори с платежоспособни наематели и следи стриктно своевременното събиране на вземанията си.</p> <p>Въз основа на детайлите на договорите за падежа на недеривативните финансови пасиви с договорени периоди на погасяване е изготвена таблица, която отразява информацията за недисконтираните парични потоци от финансови пасиви на базата на най-ранната дата, на която Групата следва да уреди задълженията. Таблицата включва също и паричните потоци за лихви и главници:</p>						
<u>Ликвиден риск</u>	31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи		
		до 6 месеца	между 6 и 12 месеца	от 1 до 5 години	над 5 години	
		BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	
	<i>Недеривативни финансови пасиви</i>					
	Търговски и други задължения	1 607	-	-	-	
	Общо	1 607	-	-	-	
	31 декември 2021 г.					
	<i>Недеривативни финансови пасиви</i>					
	Търговски и други задължения	1 337	-	-	-	
	Общо	1 337	-	-	-	
<p>Групата управлява ликвидния риск чрез непрекъснато наблюдение на прогнозните и действителните парични потоци, както и чрез съпоставяне на матуритетните профили на финансовите активи и пасиви. Наличните парични средства и търговските вземания не надвишават необходимостта от изходящ паричен поток.</p>						

34. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Счетоводна политика
<u>34.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти</u>
<p>Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива, съобразно йерархията на справедливата стойност.</p> <p>Нивата на йерархията на справедливата стойност от 1 до 3 се основават на степента, до която справедливата стойност се наблюдава:</p> <ul style="list-style-type: none"> измервания на справедлива стойност от първо ниво са тези, получени от котираны цени (некоригирани)

на активни пазари за идентични активи или пасиви;

- оценките на справедлива стойност от второ ниво са тези, получени от входящи данни, различни от котираните цени, включени в Ниво 1, които са наблюдавани за активи или пасиви, или директно (т.е. като цени), или индиректно (т.е. получени от цени); и

- оценки на справедливата стойност от трето ниво са тези, получени от техники за оценка, които включват входящи данни за актива или пасива, които не се основават на наблюдавани пазарни данни (ненаблюдаеми входове).

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво, с оглед на използваната за него значима входяща информация при определяне на справедливата му стойност.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовия отчет на повтаряема база, Групата прави преценка към датата на всеки индивидуален отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

34.2. Определяне на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 2 и 3, се прави оценяване като се използват собствени експерти или експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на отделните активи и пасиви. Групата прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. да минимизира използването на ненаблюдаема информация. Някои активи са представени с балансовите си стойности, като се счита, че тези стойности не се различават съществено от техните справедливи стойности:

31 декември 2022 г.	бележка №	Балансова ст-ст BGN '000	Ниво 1 BGN '000	Ниво 2 BGN '000	Ниво 3 BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи						
Вземания от свързани предприятия	21,30	247	247	-	-	247
Търговски и други вземания	20	4 403	4 403	-	-	4 403
Парични средства и парични еквиваленти	22	37 206	37 206	-	-	37 206
Общо финансови активи		41 856	41 856	-	-	41 856
Финансови пасиви						
Търговски и други задължения	26	1 607	1 607	-	-	1 607
Общо финансови пасиви		1 607	1 607	-	-	1 607
31 декември 2021 г.	бележка №	Балансова ст-ст BGN '000	Ниво 1 BGN '000	Ниво 2 BGN '000	Ниво 3 BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи						
Вземания от свързани предприятия	21,30	29	29	-	-	29
Търговски и други вземания	20	3 388	3 388	-	-	3 388
Парични средства и парични еквиваленти	23	50 529	50 529	-	-	50 529
Общо финансови активи		54 009	54 009	-	-	54 009
Търговски и други задължения	26	1 337	1 337	-	-	1 337
Общо финансови пасиви		1 337	1 337	-	-	1 337

Критични счетоводни преценки и ключови източници на несигурност на оценките

Някои от активите и пасивите на Групата се оценяват по справедлива стойност за целите на финансовата отчетност. Ръководството е определило подходящите техники за оценка и входящи данни за измерване на справедливата стойност.

При оценката на справедливата стойност на актив или пасив, Групата използва пазарно наблюдавани данни до степента, в която е налична. Когато не са налични входящи данни от ниво 1, Групата ангажира квалифицирани оценители за извършване на оценката.

Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

34.3. Оценяване по справедливата стойност на инвестиционни имоти

Групата е възложило на независим оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2022 г., като са използвани следните оценителски методи:

- Метод на посредствените сравнения – сравнителен метод

Методът на посредственото сравнение има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за Справедливата стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

На базата на определени количествени и качествени параметри се прави съпоставка на имота, предмет на оценка, спрямо аналогични имоти, предлагани на пазара. Съпоставката отчита:

- ✓ техническия характер – оценка на структуроопределящите качества на имота;
- ✓ оценка на факторите, от които зависят търсенето и предлагането на имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са:

- площ на имота;
- наличие на елементи на техническата инфраструктура;
- местоположение с идентичен статут и регулация на територията;
- наличие на тежести, други утежняващи условия;
- дата и време на сравнение и други индивидуални критерии;
- градоустройствени показатели отговарящи на устройствената зона съгласно ЗУЗ на СО:ЗП, РЗП, плътност и интензивност на застрояване-Кинт

Последователността в оценката на правото на собственост върху недвижим имот е следната:

- Определяне пазарни свидетелства за прилагане на сравнителен метод;
- Определяне критериите за сравнимост за имота и стойността на самия имот.
- Коригираната цена на единица площ от пазарните анализи.

Офертната цена се трансформира в пазарна и с коефициент на пазарна към офертна цена (Кп/о) - с помощта на който се предполага, че ще се срещнат интересите на продавача и купувача

Стойността на 1 кв.м. от оценявания имот е изведена като средно претеглена стойност на приведените цени на сравняваните имоти.

- Метод на амортизираната възстановителна стойност

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

Определяне на потенциалния Брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.

Определяне на Приспадания от брутния паричен поток, които включват:

✓ риск от отпадане на наем поради незаостост или несъбрани наемни вноски;

✓ фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./

✓ оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;

Определяне на Чистия паричен приход /поток/;

Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;

Определяне Нормата на възвръщаемост от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;

Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна Приходна пазарна стойност на имота.

Стойността на 1 кв.м. наем от оценяваните имоти е изведена като средно претеглена стойност на приведените цени на сравняваните имоти.

Таблицата по – долу показва равенство между началните и крайните салда на справедливите стойности на инвестиционните имоти, чиято оценка е категоризирана в ниво 3:

	Инвестиционни имоти ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2022 г.	4 758
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата: - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 610
Новопридобити активи чрез последващи разходи	22
Прехвърляния от ползван от собственика имот	952
Прехвърляния в ползван от собственика имот	(327)
Салдо към 31 декември 2022 г.	11 015

	Инвестиционни имоти ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2021 г.	3 592
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата: - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 009
Новопридобити активи чрез последващи разходи	157
Салдо към 31 декември 2021 г.	4 758

35. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности, то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на собственика, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношенията на задлъжнялост. Характерно и за двата периода (2022/2021 г.) е, че то финансира дейността си при определено съотношение на собствения спрямо привлечения капитал, т.е. както от собствените си генерирани печалби, така и като поддържа установено ниво на търговски и други краткосрочни задължения. Групата не ползва банкови заеми, като външен източник на финансиране.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг. Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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

	2022	2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Собствен капитал	56 260	<i>Преизчислена</i> 52 973
Общо задължения	82 510	90 859
- Пари и парични еквиваленти	<u>(37 206)</u>	<u>(50 592)</u>
Нетен дълг	<u>45 304</u>	<u>40 267</u>
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	<u>124%</u>	<u>132%</u>

36. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

37. ОДОБРЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително и сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.08.2023 г.