

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### **1.1. Корпоративна информация**

Финансовият отчет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., е одобрен за издаване съгласно решения на Управителния съвет и Надзорния съвет на Дружеството от 26.04.2022 г.

„Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено на 12.04.2012 г. и регистрирано в Агенция по вписванията на 23.04.2012 г.

Към 31 декември 2021г., акционерите на Дружеството са:  
„Фонд ФЛАГ“ ЕАД (предишно „ФОМСБ – ФЛАГ“ ЕАД) - 100.00 %

Основната дейност на Дружеството включва финансиране на допустими проекти за градско развитие.

### **1.2. Пандемия COVID - 19 – влияние и ефекти**

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемията коронавирус COVID-19. На 13 март 2020 Народното събрание гласува извънредно положение в България, в резултат на което бяха въведени мерки за ограничаване на заразата, включително работа от вкъщи, временно затваряне на училища, университети, ресторанти, кина, театри, музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно, с изключение на търговци на хранителни стоки, хранителни магазини и аптеки.

В резултат на наложените ограничения, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Затруднени бяха доставките на суровини и материали от доставчици, експедициите към клиенти и осигуреността от работна ръка. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанската им дейност, трудовия режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

Дружеството оперира в сектор, чието нормално функциониране не беше значително засегнато от наложените ограничителни мерки.

Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Независимо, че пандемията продължава и през 2021 г., Ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

### **2.1 База за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовия отчет съгласно МСФО налага използването на приблизителни оценки и предположения. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на Предприятието ръководството да използва преценки и предположения. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен за субективна преценка и сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Бележка 2.2 м).

### **Нови и изменени стандарти и разяснения**

През текущата година Дружеството е възприело всички нови и променени МСФО, които са свързани с дейността му и са в сила за отчетния период, започващ на 1 януари 2021 г.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет СМСС/КРМСФО е издал стандарти и разяснения, които все още не са в сила. Някои от тях са приети от Европейския съюз, а други все още не са.

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### **2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)**

**Публикувани стандарти и изменения на съществуващи стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано**

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните стандарти и изменения на съществуващи стандарти са издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

- МСФО 17 Застрахователни договори, включително Изменения на МСФО 17 – приети от ЕС на 19 ноември 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, Годишни подобрения на МСФО (цикъл 2018 -2020) - приети от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- Изменения на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо изявление 2: Оповестяване на счетоводни политики (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).

**Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти , издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС**

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети: „Класифициране на пасивите като текущи или нетекущи“ и „Класифициране на пасивите като текущи или нетекущи – отлагане на датата на влизане в сила“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и задължения, произтичащи от единична трансакция (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- Изменения на МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).

Дружеството очаква приемането на тези стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

#### **Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“).

### **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики**

#### **а) Превръщане в чуждестранна валута**

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

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### б) Признаване на приходи

##### *Приходи от лихви*

Приходите от лихви се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, и се състоят от: приходи от лихви по предоставени заеми и сročни депозити.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които са кредитно обезценени (Етап 3), за които приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху тяхната амортизирана стойност (т.е. брутната балансова стойност, коригирана за провизията за загуби).

#### в) Признаване на разходи за лихви и такси

Разходите за лихви и такси се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от приходите от лихви и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики.

#### г) Данъци

##### *Текущ данък върху доходите*

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

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал (а не в отчета за всеобхватния доход), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал.

##### *Отсрочен данък върху доходите*

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

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

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

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

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

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### г) Данъци (продължение)

Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсроченият данъчен актив да бъде възстановен.

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

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

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

#### д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

##### • Финансови активи

##### *Първоначално признаване, класификация и оценяване*

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според които те впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да породят парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмента.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

##### *Последващо оценяване*

За целите на последващото оценяване финансовите активи на дружеството са класифицирани в следната категория:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив породят парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и парични еквиваленти в банки, предоставени заеми на трети лица.

#### *Лихвоносни заеми и други предоставени финансови ресурси*

Всички заеми и други предоставени финансови ресурси се представят първоначално по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и предоставени ресурси. След първоначалното им признаване лихвоносните заеми и други предоставени ресурси последващо се оценяват и представят в отчета за финансово състояние по амортизирана стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Те са класифицирани в тази група тъй като бизнес моделът на дружеството е единствено с цел събиране на договорни парични потоци на главница и лихви. Амортизираната стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други суми, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като приходи (лихви) или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират.

Приходите от лихви се признават в съответствие с етапа, в който е класифициран съответният заем или друго вземане по предоставен финансов ресурс на база метода на ефективния лихвен процент.

#### *Отписване*

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

#### *Обезценка на финансови активи*

Дружеството признава коректив (обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

#### **д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)**

За изчислението на очакваните кредитни загуби по предоставени заеми на трети лица вкл. паричните средства и еквиваленти в банки, Дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен“ модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив).

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа:

а. Финансов актив, който не е кредитно обезценен при първоначалното му възникване/придобиване, се класифицира в Етап (Stage) 1. Това са заеми, предоставени: на длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), редовно обслужвани, и, и без наличие на дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното му признаване неговият кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 1 се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).

б. В случаите, когато след първоначалното признаване на финансов актив, кредитният му риск нарасне значително и в резултат от това неговите качества се влошат, той се прехвърля в Етап (Stage) 2. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 2 се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента).

Ръководството на дружеството е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка за настъпване на състояние на „значително нарастване на кредитния риск“.

В случаите, когато кредитният риск на финансов актив нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, той се счита за обезценен и се класифицира в Етап (Stage) 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок).

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение, съобразно спецификата на съответния финансов инструмент. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни улеснения предоставени от дружеството.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

#### **Отписване**

Обезценените финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

#### **• Финансови пасиви**

##### ***Първоначално признаване, класификация и оценяване***

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

##### ***Последващо оценяване***

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

##### *Класификационни групи*

##### *Получени заеми и други привлечени средства*

В отчета за финансово състояние всички заеми и други привлечени финансови ресурси се представят първоначално по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното им признаване лихвоносните заеми и други привлечени ресурси последващо се оценяват и представят в отчета за финансово състояние по амортизирана стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи или финансови разходи (лихви) през периода на амортизацията или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Разходите за лихви се признават за срока на финансовия инструмент на база метода на ефективния лихвен процент.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

##### *Отписване*

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

##### *Компенсирание на финансови инструменти*

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти - при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума. Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетиране е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно):
  - обичайната дейност,
  - в случай на неизпълнение/просрочие, и
  - в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" винаги и задължително се оценява заедно с второ условие - за "задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база".

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### е) МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност

Дружеството прилага към всяка балансова дата МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност по отношение на финансовите инструменти и нефинансовите активи оценявани по справедливата им стойност.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажбата на един актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарните участници към датата на оценката.

Оценяване на справедливата стойност се базира на предположението, че продажбата на актива или прехвърлянето на задължението се осъществява:

- На основния пазар за актива или пасива или,
- При липса на основен пазар, на най-благоприятния пазар за актива или пасива.

Основният или най-благоприятният пазар следва да бъдат достъпни за Дружеството.

Справедливата стойност на актива или пасива се оценява като се допуска, че участниците на пазара ще използват тази стойност при оценката на актива или пасива, и че те ще действат съгласно най-добрия икономически интерес.

Справедливата стойност на нефинансовите активи се определя като се вземе предвид способността на участниците да генерират икономически ползи като използват актива или като го продадат на друг пазарен контрагент, който ще използва актива по най-добрия и ефективен начин.

Дружеството прилага техники за оценка, подходящи при съответните обстоятелства, и за които са налице достатъчно данни за оценка на справедливата стойност, като максимизира използването на обзрими параметри и свежда до минимум използването на необзрими параметри.

Всички активи и пасиви, за които се използва при оценката им или се оповестява справедлива стойност, се делят на следните три нива на йерархия на базата на хипотезите на техниките на оценяване:

- Ниво 1 — Котиран (некоригиран) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено;
- Ниво 3 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност не могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено.

Към всяка балансова дата, Ръководството прави анализ на промените в справедливата стойност на активите и пасивите и следи за отражението им във финансовите отчети съгласно приетата счетоводна политика. Дружеството прави преценка дали е настъпила промяна в категоризирането на активите или пасивите съгласно хипотезите на техниките на оценяване.

С помощта на сертифицирани оценители Ръководството сравнява всяка от промените в справедливата стойност на активите и пасивите с обзримите параметри за да се потвърди, че промените са разумни.

Дружеството определя активите и пасивите, за които следва да бъдат направени оповестявания във връзка със справедливата им стойност, на базата на техния характер, рискове и нивото на йерархия, в което те попадат, посочено по-горе.

#### ж) Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Дружеството е задължено да формира *Фонд Резервен*, съгласно изискванията на Търговския закон. Източници на фонда биха могли да бъдат:

- определена от едноличния собственик на капитала част от печалбата, но не по-малко от 1/10, докато средствата във фонда достигнат 1/10 от капитала;
- средствата, получени над номиналната стойност на акции при издаването им;
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от Фонд Резервен могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.



## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД** **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

#### **з) Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и краткосрочните депозити в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от дванадесет или по-малко месеца, които са на разположение на Дружеството на поискване без това да доведе до сериозни финансови загуби.

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

#### ***Последващо оценяване***

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

#### **и) Инвестиции в съвместни предприятия**

Съвместно предприятие представлява съвместна дейност, при която страните, които притежават съвместен контрол върху дейността, имат права върху нетните активи на дейността.

Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по цена на придобиване, намалена с обезценката.

#### **й) Доходи на персонала**

##### ***Краткосрочни доходи***

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

##### ***Дългосрочни доходи при пенсиониране***

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи. Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност, по която да се представят в отчета за финансовото състояние, коригирани с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### **к) Програмни продукти**

Програмните продукти се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

Програмни продукти

2 години

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### к) Програмни продукти (продължение)

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на материалните и нематериалните активи и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

#### л) Провизии

##### *Общи*

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени.

Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

#### м) Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

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

#### Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета за финансовото състояние, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

*Изчисление на очаквани кредитни загуби за предоставени заеми и гаранции, и парични средства и парични еквиваленти*

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (предоставени заеми, вземания и активи по договори с 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 дружеството прави редица съществени преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително 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.

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**3. Приходи и разходи**

**3.1 Приходи от лихви**

	2021г. <i>хил. лв.</i>	2020г. <i>хил. лв.</i>
Приходи от лихви по предоставени заеми	1,307	1,248
<b>Общо приходи от лихви</b>	<b>1,307</b>	<b>1,248</b>

**3.2 Други финансови приходи**

	2021г. <i>хил. лв.</i>	2020г. <i>хил. лв.</i>
Приходи от такса управление – ФМФИБ	192	145
Приходи от такси по предоставени заеми	386	234
Приходи от други услуги по предоставени земи	5	4
<b>Общо други финансови приходи</b>	<b>583</b>	<b>383</b>

**3.3 Разходи за лихви и такси**

	2021г. <i>хил. лв.</i>	2020г. <i>хил. лв.</i>
Разходи за лихви по заеми	254	383
Разходи за такси	40	21
<b>Общо разходи за лихви и такси</b>	<b>294</b>	<b>404</b>

**3.4 Разходи за персонала**

	2021г. <i>хил. лв.</i>	2020г. <i>хил. лв.</i>
Възнаграждения	445	412
Социални осигуровки	34	32
<b>Общо разходи за персонала</b>	<b>479</b>	<b>444</b>

**3.5 Други оперативни разходи**

	2021г. <i>хил. лв.</i>	2020г. <i>хил. лв.</i>
Консултантски услуги	37	43
Юридическо обслужване	18	14
Граждански договори и хонорари	4	-
Командировки	2	1
Офис материали и консумативи	1	1
Други	18	11
<b>Общо други оперативни разходи</b>	<b>80</b>	<b>70</b>

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**4. Данък върху доходите**

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2021 г. и 2020 г. са:

	2021г. <i>хил. лв.</i>	2020г. <i>хил. лв.</i>
Разход за текущ данък върху дохода	82	71
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(5)	(1)
<b>Разход за данък върху доходите</b>	<b>77</b>	<b>70</b>

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2021 г. е 10% (2020 г.: 10%).

Равнението между разхода за данък върху дохода и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., е представено по-долу:

	2021 г. <i>хил. лв.</i>	2020 г. <i>хил. лв.</i>
Счетоводна печалба преди данъци	767	697
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2021 г. (2020 г.: 10%)	77	70
<b>Разход за данък върху доходите</b>	<b>77</b>	<b>70</b>

Отсрочените данъци върху печалбата са свързани със следните обекти в баланса:

	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2021 BGN '000	31.12.2021 BGN '000	31.12.2020 BGN '000	31.12.2020 BGN '000
Начислени и неизплатени доходи на физически лица и социални осигуровки свързани с тях	60	6	7	1

**5. Парични средства и парични еквиваленти**

	31 декември	
	2021г. <i>хил. лв.</i>	2020 г. <i>хил. лв.</i>
Парични средства в разплащателни сметки	2,937	3,538
Парични средства в резервна сметка	310	268
<b>Общо парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>3,247</b>	<b>3,806</b>

Върху паричните средства в специалната и резервната сметка е учреден залог в полза на ФМФИБ. Върху наличностите по една от разплащателните сметки на Дружеството с балансова стойност към 31.12.2021г. от 2,937 хил.лв. има учреден залог в полза на „Фонд ФЛАГ” ЕАД (към 31.12.2020г. наличността по сметката е била 3,535 хил.лв.).

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**6. Вземания и предплатени разходи**

	31 декември	
	2021г.	2020г.
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по такса управление – ФМФИБ	112	77
Разчети с ДЗЗД ФУГ	54	32
Аванси към доставчици	22	-
Разходи за бъдещи периоди	6	3
<b>Общо вземания и предплатени разходи</b>	<b>194</b>	<b>112</b>

**7. Инвестиции в съвместни предприятия**

На 13.12.2017 г. е сключен договор между „Фонд ФЛАГ“ ЕАД, Фонд за устойчиво градско развитие ЕАД (ФУГР), СИБанк ЕАД /с правопреемник ОББ ЕАД/, Обединена Българска Банка АД (ОББ) и Българска консултантска организация ЕООД (БКО) за учредяване на гражданско дружество ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ (ФУГ). Целта на новосъздаденото дружество е участие в процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет „Изпълнение на финансов инструмент Фонд за градско развитие, финансиран със средства от Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020. Дружеството се управлява съвместно от всички учредители. Съгласно учредителния договор делът на Фонд за устойчиво градско развитие ЕАД е 40%. През 2019 г. ФУГР е инвестирал 10 хил.лв. в ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ (ФУГ). Към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. инвестицията на ФУГР в ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ е в размер на 10 хил. лв.

**8. Предоставени заеми**

	31 декември	
	2021г.	2020г.
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми на несвързани лица	54,541	47,132
Начислени и неизплатени лихви по предоставени заеми	35	23
Обезценка на вземания по предоставени заеми	(1,299)	(1,047)
<b>Общо предоставени заеми</b>	<b>53,277</b>	<b>46,108</b>

Към 31.12.2021г. Дружеството има сключени 22 договора по програма Jessica на обща стойност 71 мил. лв, като всеки от заемите има два подлимита:

- Подлимит „ЕИБ“/„ФМФИБ“ в размер на 32,778 хил.лв, от които през 2021 са усвоени 2,959 хил.лв. и са погасени 1,582 хил.лв.
- Подлимит „Съфинансиране“/„ФУГР“ в размер на 38,051 хил.лв, като през 2021 са усвоени 4,452 хил.лв. и са погасени 1,874 хил.лв.

Към 31.12.2021г. Дружеството има сключени 64 договора за кредит като част от участието на ФУГР ЕАД в ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“. Общата стойност на договорите е 216,718 хил. лв. Частта от ФУГР ЕАД усвоена през 2021 г. е 3,624 хил.лв, и погасяванията са в размер на 170 хил. лв.

Обезценката на вземанията по предоставени заеми е направена в съответствие с приетата от ФУГР политика за обезценки съгласно МСФО 9.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 8. Предоставени заеми (продължение)

Към 31.12.2020г. Дружеството има сключени 21 договора по програма Jessica на обща стойност 67 мил. лв, като всеки от заемите има два подлимита:

- Подлимит „ЕИБ“/„ФМФИБ“ в размер на 31,639 хил.лв, от които през 2020 са усвоени 671 хил.лв. и са погасени 2,101 хил.лв.
- Подлимит „Съфинансиране“/„ФУГР“ в размер на 35,394 хил.лв, като през 2020 са усвоени 671 хил.лв. и са погасени 2,174 хил.лв.

Към 31.12.2020г. Дружеството има сключени 31 договора за кредит като част от участието на ФУГР ЕАД в ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“. Общата стойност на договорите е 83,421 хил лв. Частта от ФУГР ЕАД усвоена през 2020 г. е 1,320 хил.лв, и погасяванията са в размер на 36 хил. лв.

Съгласно изискванията на оперативното споразумение (виж Бел. 9), ФУГР и ФЛАГ се задължават да осигурят, че Съфинансирането предоставено на всеки един краен получател е най-малко равно на средствата от заема от ЕИБ/ФМФИБ предоставени на същия краен получател чрез договор за финансиране на проект.

Промените в начисленията за очаквани кредитни загуби по предоставени заеми през 2021 г. и 2020 г. са, както следва:

	<i>Обезценка на вземания по предоставени заеми</i>
<b>Начално салдо на коректива за загуби към 1 януари 2020 г</b>	<b>(1,043)</b>
Увеличение на коректива за кредитни загуби, признато в печалба или загуба през годината	(4)
<b>Състояние към 31 декември 2020 г.</b>	<b>(1,047)</b>
Увеличение на коректива за кредитни загуби, признато в печалба или загуба през годината	(252)
<b>Състояние към 31 декември 2021 г.</b>	<b>(1,299)</b>

### 9. Задължения по заеми от ФМФИБ

Краен падеж	31 декември	
	2021 г.	2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по заем с ФМФИБ юни 2045 г.	22,614	21,196
<b>Общо задължения по заем с ФМФИБ</b>	<b>22,614</b>	<b>21,196</b>

На 30 май 2012 г. е подписано оперативное споразумение между Европейска инвестиционна банка (ЕИБ) (заместена от МРРБ от 01.01.2016 г.), „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД (ФУГРС) и „Фонд ФЛАГ“ ЕАД (предишно „ФОМСБ – ФЛАГ“ ЕАД) съгласно което ЕИБ предоставя на ФУГРС срочен условен заем в размер на 24,600 хил. лв. Целта на заема е да предостави финансиране за подходящи проекти за градско развитие по инициатива „JESSICA“ (Съвместна европейска инициатива за устойчиви инвестиции в градски райони).

ФУГРС следва да държи заема в сметката за усвояване до отпускане на средства за финансиране на подходящи проекти за градско развитие чрез Договори за финансиране на проекти. По сметката за усвояване следва да се начислява годишна лихва, договорена между страните. Начислената лихва по сметката за усвояване следва да се капитализира и добавя към средствата, които могат да бъдат предоставени на крайни получатели по Договори за финансиране на проекти.

Всички суми изплатени от крайни получатели по договори за преотстъпване на заем и/или Договори за капиталово инвестиране се внасят по „Резервна сметка“ и се държат от ФУГРС в нея до настъпване на дата за плащане.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 9. Задължения по заеми от ФМФИБ (продължение)

ФУГРС и ФЛАГ се задължават да осигурят, че Съфинансирането предоставено на всеки един краен получател е най-малко равно на средствата от заема от ЕИБ предоставени на същия краен получател чрез договор за финансиране на проект.

На 14.12.2015 е подписано споразумение за прехвърляне и заместване между ЕИБ, МРРБ, ФУГРС ЕАД и ФОМСБ ФЛАГ ЕАД, според което, считано от 01.01.2016г. поради изтичане на ангажимента на ЕИБ към инициативата ДЖЕСИКА, всички права и задължения на ЕИБ по Оперативното споразумение се прехвърлиха на МРРБ (УО на ОПРР).

На 08.07.2016 г. бе подписано Споразумение за изменение № 5 към Оперативното споразумение от 30 май 2012 г. По силата на това споразумение, към 31 октомври 2016 г. сумата на цялостното „Съфинансиране“ следва да е като минимум равно на сумата на Условния заем.

През 2017 г. бе иницирана процедура по прехвърляне на правата и задълженията на УО на ОПРР по отношение на Оперативното споразумение към „Фонд мениджър на финансовите инструменти в България“ (ФМФИБ) ЕАД. На 14.02.2018 г. бе подписано Споразумение за прехвърляне и заместване между МРРБ, ФЛАГ, ФУГР и ФМФИБ.

Във връзка с гореописаното Споразумение за прехвърляне и заместване, бе иницирано и съгласуването на Споразумение за изменение № 6 с цел да уреди взаимоотношенията между ФУГР ЕАД, ФЛАГ ЕАД и ФМФИБ ЕАД, след като последният поеме отговорността по управление на инициативата JESSICA. Споразумение за изменение № 6 бе подписано на 19.02.2018 г. Съгласно това споразумение ФУГР изплаща на ФМФИБ на всяка дата на плащане (15 февруари, 15 май, 15 август и 15 ноември) сумата намираща се по баланса на Резервната сметка намалена със средствата, платени за и/или резервирани за плащане на такса управление. Усвоявания по време на Периода на реинвестиране се извършват след изпращане на писмено уведомление за усвояване до ФМФИБ.

На 12.11.2021 г. бе подписано Споразумение за изменение № 8, съгласно което крайната дата на погасяване на заема се променя на 30 юни 2045 г.

### 10. Задължения по заеми от ФЛАГ

	Краен падеж	31 декември	
		2021 г.	2020 г.
		хил. лв.	хил. лв.
Задължения по заем от ФЛАГ	юни 2035 г.	21,885	20,508
Задължения по заем от ФЛАГ	декември 2043 г.	5,128	1,713
Начислени дължими лихви		3	4
<b>Общо задължения по заеми от ФЛАГ</b>		<b>27,016</b>	<b>22,225</b>

На 28.11.2012 г. Дружеството е сключило договор за кредитна линия с „Фонд ФЛАГ“ ЕАД с максимален размер 24,500 хил.лв. Средствата от кредитната линия са предназначени за финансиране на одобрените от инвестиционния комитет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД допустими проекти за градско развитие, чрез парични заеми в частта им, предоставяна чрез Подзаем „Съфинансиране“. Договореният лихвен процент е на база шестмесечен EURIBOR плюс надбавка 1%. Крайният срок на погасяване на заема е юни 2035 г.

На 28.11.2018 г. Дружеството е сключило втори договор за кредитна линия на стойност 15 млн. лв. с „Фонд ФЛАГ“ ЕАД със срок на погасяване до 31.12.2043 г. за изпълнение на Оперативните споразумения и финансиране на допустими проекти за ФГР София и ФГР Юг. Лимитът на кредитната линия, отговаря на поетите с Оперативните споразумения ангажименти и представлява 10% от съфинансирането на портфейлно ниво. Договореният лихвен процент е на база шестмесечен EURIBOR плюс надбавка 0.50%. Крайният срок на погасяване на заема е декември 2043 г.

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**11. Задължения към персонала и за социално осигуряване**

	31 декември	
	2021г.	2020г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към персонала	98	48
Задължения за осигуровки	4	4
Задължения за ДДФЛ	5	4
<b>Общо задължения към персонала и за социално осигуряване</b>	<b>107</b>	<b>56</b>

**12. Задължение за корпоративен данък**

Към 31 декември 2021 г. ФУГР има задължение за корпоративен данък в размер на 37 хил. лв. (към 31.12.2020 г.: задължение в размер на 40 хил. лв.).

Промените в данъчните задължения за 2021 г. и 2020 г. са, както следва:

	31 декември	
	2021г.	2020г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължение за данъци към 1 януари	40	44
Платен данък през годината	(85)	(75)
Начислен данък за годината (Бел. 4)	82	71
<b>Задължение за данъци към 31 декември</b>	<b>37</b>	<b>40</b>

**13. Други задължения**

	31 декември	
	2021 г.	2020г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски задължения	22	-
Задължения по гаранции	-	5
Други	-	2
<b>Общо други задължения</b>	<b>22</b>	<b>7</b>

**14. Основен капитал и резерви**

**14.1 Основен капитал**

	31 декември	
	2021г.	2020г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
5,000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1,000 лв. всяка	5,000	5,000
<b>Общо основен капитал</b>	<b>5,000</b>	<b>5,000</b>

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. издаденият регистриран капитал е изцяло внесен.



## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### **15. Ангажименти и условни задължения**

#### **Правни искиове**

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

#### **Гаранции**

Дружеството не е предоставяло гаранции към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г.

### **16. Оповестяване на свързани лица**

#### **Състав на свързаните лица**

Акционер – едноличен собственик: „Фонд ФЛАГ“ ЕАД притежава еднолично акциите на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД.

Република България, чрез Министерството на Регионалното Развитие и Благоустройството – едноличен собственик на „Фонд ФЛАГ“ ЕАД.

„Фонд за устойчиви градове“ ДЗЗД (ФУГ) – съвместно контролирано дружество.

#### **Възнаграждения на ръководен персонал**

През 2021 г. разходите за възнаграждения на ръководен персонал са 268 хил.лв. (2020 г.: 252 хил.лв.).

#### **Сделки със свързани лица**

През 2021 г. са извършени усвоявания по договор за кредитна линия между „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД и „Фонд ФЛАГ“ ЕАД, с договорен максимален размер на кредита от 24,500 хил.лв. През 2021 г. са извършени усвоявания за 3,197 хил.лв. и са върнати главници за 1,820 хил.лв. През 2021 г. са начислени 239 хил.лв. лихви, платени са 240 хил.лв. лихви и са останали 3 хил.лв. лихви, които не са платени към края на годината.

По втората кредитна линия като част от ДЗЗД Фонд за устойчиви градове (ФУГ), през 2021 са получени 3,615 хил.лв. Направени са погасявания за 200 хил.лв. За 2021 начислената и платена лихва е 15 хил.лв.

Към 31.12.2021г. задължението на Дружеството по заеми от ФЛАГ (включително по лихви) е в размер на 27,016 хил. лв.

През 2021г. Дружеството е разпределило дивидент в размер на 282 хил.лв. към едноличния собственик – „Фонд ФЛАГ“ ЕАД.

През 2020 г. са извършени усвоявания по договор за кредитна линия между „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД и „Фонд ФЛАГ“ ЕАД (предишно „ФОМСБ – ФЛАГ“ ЕАД), с договорен максимален размер на кредита от 24,500 хил.лв. През 2020 г. са извършени усвоявания за 433 хил.лв. и са върнати главници за 2,104 хил.лв. През 2020 г. са начислени 374 хил.лв. лихви, платени са 375 хил.лв. лихви и са останали 4 хил.лв. лихви, които не са платени към края на годината.

По втората кредитна линия като част от ДЗЗД Фонд за устойчиви градове (ФУГ), през 2020 са получени 1,333 хил.лв. Направени са погасявания за 7 хил.лв. За 2020 начислената и платена лихва е 7 хил.лв.

Към 31.12.2020г. задължението на Дружеството по заеми от ФЛАГ (включително по лихви) е в размер на 22,225 хил. лв.

През 2020г. Дружеството е разпределило дивидент в размер на 276 хил.лв. към едноличния собственик – „Фонд ФЛАГ“ ЕАД.

През 2021 г. ФУГР отчита приходи от такса управление от ДЗЗД Фонд за устойчиви градове (ФУГ) в размер на 172 хил. лв. (2020 г.: 84 хил. лв.), по които Дружеството има вземане от 54 хил. лв. към 31.12.2021 г. (31.12.2020 г.: 32 хил.лв.).

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**17. Цели и политика за управление на финансовия риск**

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи, вкл. предоставени кредити, търговски и други вземания, парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

През 2021г., както и през 2020г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

*Лихвен риск*

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение дългосрочните си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез предоставяне на заеми с плаващи лихвени проценти.

*Ликвиден риск*

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, чрез поддържане на определен паричен ресурс на депозит. Изготвя се план за движение на паричните потоци на основа на бюджети, които са краткосрочни, а също на база на дългосрочното планиране.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите и други пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

**Пасиви**

**Към 31 декември 2021 г.**

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Привлечени средства по заем от ФМФИБ	-	460	1,385	8,182	12,587	22,614
Задължения по заеми от ФЛАГ	-	3	2,481	12,464	12,068	27,016
Други задължения	-	22	-	-	-	22
	-	<b>485</b>	<b>3,866</b>	<b>20,646</b>	<b>24,655</b>	<b>49,652</b>

**Пасиви**

**Към 31 декември 2020 г.**

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Привлечени средства по заем от ФМФИБ	-	7	1,368	8,024	11,797	21,196
Задължения по заеми от ФЛАГ	-	4	1,553	7,883	12,785	22,225
Други задължения	-	2	-	5	-	7
	-	<b>13</b>	<b>2,921</b>	<b>15,912</b>	<b>24,582</b>	<b>43,428</b>

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**17. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)***Ликвиден риск (продължение)*

Матуритетната структура на активите и пасивите към 31 декември 2021 г. е изготвена на база очакванията на ръководството относно възстановяването/уреждането на сумите:

<b>Активи</b>	<i>До 1 година</i>	<i>Над 1 година</i>	<i>Обща сума</i>
Парични средства и парични еквиваленти	3,247	-	3,247
Предоставени заеми	4,486	48,791	53,277
Вземания	166	-	166
<b>Общо активи</b>	<b>7,899</b>	<b>48,791</b>	<b>56,690</b>

  

<b>Пасиви</b>	<i>До 1 година</i>	<i>Над 1 година</i>	<i>Обща сума</i>
Задължения по заем от ФМФИБ	1,845	20,769	22,614
Задължения по заеми от ФЛАГ	2,484	24,532	27,016
Други задължения	22	-	22
<b>Общо пасиви</b>	<b>4,351</b>	<b>45,301</b>	<b>49,652</b>

Матуритетната структура на активите и пасивите към 31 декември 2020 г. е изготвена на база очакванията на ръководството относно възстановяването/уреждането на сумите:

<b>Активи</b>	<i>До 1 година</i>	<i>Над 1 година</i>	<i>Обща сума</i>
Парични средства и парични еквиваленти	3,806	-	3,806
Предоставени заеми	3,830	42,278	46,108
Вземания	109	-	109
<b>Общо активи</b>	<b>7,745</b>	<b>42,278</b>	<b>50,023</b>

  

<b>Пасиви</b>	<i>До 1 година</i>	<i>Над 1 година</i>	<i>Обща сума</i>
Задължения по заем от ФМФИБ	1,375	19,821	21,196
Задължения по заеми от ФЛАГ	1,557	20,668	22,225
Други задължения	2	5	7
<b>Общо пасиви</b>	<b>2,934</b>	<b>40,494</b>	<b>43,428</b>

*Валутен риск*

Дружеството не извършва покупки, продажби и предоставяне на заеми в чуждестранни валути, а получените заеми са в лева.

*Кредитен риск*

Кредитен риск е рискът, при който клиентите/контрагентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло дължимите на Дружеството суми в предвидения/договорен срок. В края на 2021г. остатъкът от вземанията от заемополучателите е в размер на 54,576 хил. лв., а към края на 2020 година е бил 47,155 хил. лв. Управлението на кредитния риск се осъществява от Експерт „Кредитиране” и се наблюдава едновременно от Изпълнителния директор и от Управителния съвет на фонда. Функцията по управление на кредитния риск е осигуряване прилагането на подходяща инвестиционна политика по отношение на притежаваните финансови средства и респективно - съответствието на тази политика със свързаните процедури и контроли за текущо наблюдение на съответния кредит, депозит или вземане.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 17. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

#### *Кредитен риск (продължение)*

Рисковата кредитна експозиция се управлява чрез текущ анализ на способността на контрагентите/обслужващите банки да спазват договорните си задължения по плащане на лихвите и главниците, а и чрез поставяне на подходящи кредитни ограничения.

Допълнително, текущо се наблюдава за наличие на концентрация на вземания в определен контрагент, и в случай на установяване на такава – съответният контрагент подлежи на специален текущ надзор.

Дружеството измерва кредитния риск на предоставените заеми към трети лица като използва вероятността за неизпълнение (PD), експозицията при неизпълнение (EAD) и загубата при неизпълнение (LGD).

За определяне на кредитния риск ръководството на дружеството използва вътрешни оценки изготвени с помощта на външни експерти, които отразяват вероятността от неизпълнение за отделни контрагенти. Дейността, финансовото състояние на заемополучателя и стойността на полученото обезпечение се включва в оценката на риска.

Дружеството счита, че даден финансов инструмент е претърпял значително увеличение на кредитния риск (преместване от фаза 1 във фаза 2), когато са изпълнени един или повече от следните количествени или качествени критерии:

- Просрочване на две последователни месечни вноски (плащания на главница и/или лихва) или просрочване на една месечна вноска, но поради финансови затруднения, а не по административни причини;
- Влошаване на финансовите показатели на заемополучателя;
- Затруднения при обслужването на задълженията към трети страни;
- Увеличение на размера на просрочените суми;
- Наличие на блокирани разплащателни сметки;
- Увеличение на общата задлъжнялост на заемополучателя;
- Забавяне на стартирането на финансирания проект или други фактори с негативен ефект върху бъдещите парични потоци.

Критериите, използвани за определяне на значително нарастване на кредитния риск, се наблюдават и преразглеждат периодично от изпълнителния директор на дружеството.

Дружеството определя финансов инструмент в неизпълнение и с кредитна загуба (преместване от фаза 1 или 2 във фаза 3), когато отговаря на един или повече от следните критерии:

- Кредити с просрочие на три или повече последователни месечни вноски (плащания на главница и/или лихва).

#### *Изчисление на очакваните кредитни загуби*

Очакваните кредитни загуби са изчислени чрез дискотиране на получената стойност от производението на: вероятността от неизпълнение (PD), експозицията при неизпълнение (EAD) и загубата при неизпълнение (LGD), определена както следва:

- PD представя вероятността заемополучателят да не изпълни финансовото си задължение или през следващите 12 месеца, или през целия живот на финансовия актив;
- EAD е сумата, която е дължима на дружеството в момента на неизпълнението;
- LGD представлява очакването на дружеството за размера на загуба при експозиция в неизпълнение.

Дисконтовият процент, използван при изчисляването на очакваната кредитна загуба (ECL), е първоначалният ефективен лихвен процент по инструмента.

При определянето на 12-месечните и за целия живот на инструмента PD, EAD и LGD е използвана и прогнозна информация. Ръководството на дружеството е извършило исторически анализ и е идентифицирало основните икономически променливи, влияещи върху кредитния риск и очакваните кредитни загуби.

Таблицата по – долу представя качеството на финансовите активи произтичащи от вземания по предоставени заеми на трети лица, според приетата оценка за кредитен рейтинг:

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**17. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)**

*Кредитен риск (продължение)*

31.12.2021 г.	Вътрешна категоризация за кредитен риск	Очаквани кредитни загуби (МСФО 9)	Брутна балансова стойност BGN '000	Загуба от обезценка (коректив) BGN '000	Балансова стойност BGN '000
		За 12 - месечен период			
Предоставени заеми на трети лица (главница)	Етап 1		45,654	(543)	45,111
Предоставени заеми на трети лица (главница)	Етап 2	За целия живот	8,887	(756)	8,131
			<u>54,541</u>	<u>(1,299)</u>	<u>53,242</u>
31.12.2020 г.	Вътрешна категоризация за кредитен риск	Очаквани кредитни загуби (МСФО 9)	Брутна балансова стойност BGN '000	Загуба от обезценка (коректив) BGN '000	Балансова стойност BGN '000
		За 12 - месечен период			
Предоставени заеми на трети лица (главница)	Етап 1		39,700	(571)	39,129
Предоставени заеми на трети лица (главница)	Етап 2	За целия живот	7,432	(476)	6,956
			<u>47,132</u>	<u>(1,047)</u>	<u>46,085</u>

Максималната експозиция на Дружеството към кредитен риск към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. е както следва:

в хил. лв.	2021 г.		2020 г.	
	Брутна	Нетна	Брутна	Нетна
<b>Експозиция</b>				
Парични средства и еквиваленти	3,247	3,247	3,806	3,806
Предоставени заеми	54,576	53,277	47,155	46,108
Вземания	166	166	109	109
<b>Общо балансови позиции</b>	<u>57,989</u>	<u>56,690</u>	<u>51,070</u>	<u>50,023</u>

*Управление на капитала*

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия.

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**18. Парични потоци от финансова дейност**

*Равнение на движението на пасивите, произтичащи от финансовата дейност*

Таблицата по-долу представя промените в пасивите от финансовата дейност, като представя, както паричните, така и непаричните промени. Пасивите, произтичащи от финансовата дейност са тези, за които паричните потоци са или бъдещите парични потоци ще бъдат класифицирани в отчета за парични потоци на дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	1.1.2021	Разпреде- лени дивиденнти	Промени в паричните потоци от финансова дейност	Начислени лихви	Други непарични промени	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Заеми от ФЛАГ	22,225	-	4,537	254	-	27,016
Заеми от ФМФИБ	21,196	-	1,504	-	(86)	22,614
Задължения за дивиденнти	-	282	(282)	-	-	-
	<b>43,421</b>	<b>282</b>	<b>5,759</b>	<b>254</b>	<b>(86)</b>	<b>49,630</b>

	1.1.2020	Разпреде- лени дивиденнти	Промени в паричните потоци от финансова дейност	Начислени лихви	Други непарични промени	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Заеми от ФЛАГ	22,571	-	(727)	381	-	22,225
Заеми от ФМФИБ	22,615	-	(1,419)	-	-	21,196
Задължения за дивиденнти	-	276	(276)	-	-	-
	<b>45,186</b>	<b>276</b>	<b>(2,422)</b>	<b>381</b>	<b>-</b>	<b>43,421</b>

**19. Финансови инструменти**

**Справедливи стойности**

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котиранияте цени „купува“ в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка.

Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, предоставени заеми, търговски и други вземания, лихвоносни заеми и привлечени средства, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, тъй като приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия. Дружеството е направило анализ на справедливите стойности на депозитите с фиксиран лихвен процент и счита, че те се доближават до балансовата им стойност.

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**20. Събития след датата на баланса**

На дата 24.02.2022 г. възникна военен конфликт между Украйна и Русия. В следствие редица държави наложиха санкции срещу определени физически и юридически лица в Русия. Очаква се конфликтът „Русия-Украйна“ и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика.

Основните дейности на компанията са разположени в България. Основните доставчици на компанията са от България. Въпреки това, към датата на издаване на този финансов отчет, не е ясно какви ще бъдат последиците за световната и местната икономика и влиянието им върху дейността на Дружеството.

Не са настъпили други събития след 31 декември 2021г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.