

# **ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД**

Доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

Годишен финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2023

**ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД**  
**СЪДЪРЖАНИЕ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2023**

---

**Съдържание**

|                                         | <b>Стр.</b> |
|-----------------------------------------|-------------|
| Доклад за дейността                     | <b>1-3</b>  |
| Доклад на независимия одитор            | <b>i</b>    |
| Отчет за всеобхватния доход             | <b>4</b>    |
| Отчет за финансовото състояние          | <b>5</b>    |
| Отчет за промените в собствения капитал | <b>6</b>    |
| Отчет за паричните потоци               | <b>7</b>    |
| Приложения към годишния финансов отчет  | <b>8-32</b> |

# ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключващо на 31 декември 2023

Ръководството представя своя Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане от Европейският съюз („МСФО, приети от ЕС“). Този Годишен финансов отчет е одитиран от Ем Джи Ай Делта ООД.

### **КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ**

ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД, ЕИК: 175113130 („Дружеството“ или „Компанията“) е Еднолично дружество с ограничена отговорност учредено на 07-ми юли 2006 г. и извършващо дейност в България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, р-н Люлин, бул. Джавахарлал Неру No 28, ет. 2, оф. 40-46. Дружеството се представлява и управлява от управителя Петър Дамянов.

Едноличен собственик на капитала е Изи Асет Мениджмънт АД. Капиталът на Дружеството е в размер 13 405 000 лв, разпределен в 13 405 000 дяла по 1 /един/ лев.

Основната дейност на ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД е управление на активи по занятие и всички разрешени от закона дейности.

Към 31 декември 2023 г. няма наети на трудов договор служители.

През годината, приключваща на 31 декември 2023 година Дружеството реализира печалба в размер на 4 144 хил.лв. (2022 г. загуба в размер на 1 838 хил.лв.).

Към 31.12.2023 г. общо активите на Дружеството са 16 355 хил. лв. (14 213 хил. лв. към 31.12.2022 г.). Търговските и други вземания, включващи вземанията по предоставени заеми възлизат на 15 577 хил. лв. (12 420 хил. лв. към 31.12.2022 г.).

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната или чужбина.

Дружеството не е разпределяло дивиденди през 2023 г.

### **Управление на финансовия риск**

Структурата на финансовите активи и пасиви на Дружеството:

#### **Финансови активи**

|                                        | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Предоставени заеми                     | 15 565            | 12 406            |
| Вземания от клиенти                    | 10                | 14                |
| Парични средства и парични еквиваленти | 10                | 3                 |
| <b>Общо:</b>                           | <b>15 585</b>     | <b>12 423</b>     |

**ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**За годината, приключващо на 31 декември 2023**

---

**Финансови пасиви**

|                      | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Получени заеми       | 1 858             | 3 857             |
| Търговски задължения | 1                 | 3                 |
| <b>Общо</b>          | <b>1 859</b>      | <b>3 860</b>      |

Естеството на дейността на Дружеството изисква поемане и професионално управление на известни финансови рискове, което включва тяхното идентифициране, измерване и управление. Дружеството прави регулярен преглед на своите политики и системи за управление на риска, за да отрази измененията в пазарите, продуктите и/или пазарните практики.

Целта на Дружеството е да постигне подходящ баланс между поетите рискове и получаваната възвръщаемост, както и да минимизира потенциалните неблагоприятни ефекти върху финансовите резултати. В този контекст рискът се дефинира като вероятността за претърпяване на загуби или пропуснати ползи, дължащи се на вътрешни или външни за организацията фактори. Управлението на риска се извършва в рамките на правила и процедури, одобрени от Ръководството. Дружеството идентифицира, оценява и управлява финансовите рискове в тясно взаимодействие с оперативните звена. Ръководството задава принципите за цялостен контрол и управление на риска, както и писмени политики, относно специфични за Дружеството области. Рисковете, които възникват във връзка с финансови инструменти, на които е изложено Дружеството, включват кредитен риск, ликвиден риск, пазарен риск и оперативен риск, оповестени по-долу.

**Кредитен риск**

Кредитният риск е свързан с понасянето на финансови загуби поради неизпълнение на задълженията на кредитополучателите и клиентите, на Дружеството.

Кредитната политика на Дружеството и нейното изпълнение се анализират текущо и се променят при необходимост по предложение на ръководството. То отговаря за оперативния подход за управление на риска и определя приоритетите на работа, съгласно стратегията и принципите за управление на риска, приема контроли за кредитния риск и преглежда процедурите и системата за управлението му.

**Ликвиден риск**

Ликвиден риск е рискът Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения на техния падеж. Източник на ликвидни средства са получените заеми и постъпленията от продажби.

**Важни събития, настъпили след края на отчетния период**

Няма събития след края на отчетния период и до датата на одобрение на настоящия финансов отчет, които да влияят на представената информация или да налагат допълнителни оповестявания или корекции във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2023 година.

**Екология и опазване на околната среда**

Ръководството на Дружеството обръща внимание на разумния начин на употребяване на ресурси с цел оптимизиране на разходите и опазване на околната среда. За подробен доклад за отговорностите на Дружеството и Група – може да се достъпи на адрес: <https://mfg.bg/esg>

**ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**За годината, приключващо на 31 декември 2023**

---

**Предвиждано развитие на Дружеството и перспективи**

За 2024 година основните цели на ръководството на Дружеството са:

- Осигуряване на по-добро качество на услугите;
- Увеличаване на общата клиентска маса;

**Отговорности на ръководството**

Ръководството на ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД е изготвило финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023 година, който дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023 година е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Петър Дамянов  
Управител

Дата: 20.05.2024 г.

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Едноличния собственик на  
Изи Асет Сървисиз ЕООД  
ЕИК: 175113130  
Гр. София

### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Изи Асет Сървисиз ЕООД („Дружеството“), състоящ се от отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключила на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството**

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

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

### **Отговорности на ръководството за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето на финансовия отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), така както са приети за прилагане в Европейския съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

### Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със ЗНФО и МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията 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, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- Идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- Получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- Оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- Достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводна база, основаваща се на предположението за действащо предприятие и, въз основа на получените одиторски доказателства, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай, че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме

мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- Оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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



**Владимир Колмаков**

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита  
Ем Джи Ай Делта ООД



20.05.2024 г.

София

**ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД**

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за годината, завършваща на 31 Декември 2023 г.

|                                                  | Прило-<br>жения | 2023<br>година<br>(ХИЛ. ЛВ.) | 2022<br>година<br>(ХИЛ. ЛВ.) |
|--------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| Приходи от договори с клиенти                    | 3               | 192                          | 194                          |
| Други доходи /(загуби) от дейността, нетно       | 4               | 8                            | -                            |
| Разходи за външни услуги                         | 5               | (22)                         | (30)                         |
| Разходи за персонал                              | 6               | (2)                          | (2)                          |
| Разходи за амортизация                           | 10              | (67)                         | (76)                         |
| Други разходи за дейността                       | 7               | (10)                         | (11)                         |
| Възстановена / (Начислена) обезценка на вземания | 12              | 4 439                        | (2 755)                      |
| <b>Печалба / (Загуба) от оперативна дейност</b>  |                 | <b>4 538</b>                 | <b>(2 680)</b>               |
| Финансови приходи                                |                 | 793                          | 732                          |
| Финансови разходи                                |                 | (232)                        | (171)                        |
| <b>Финансови приходи / (разходи), нетно</b>      | 8               | <b>561</b>                   | <b>561</b>                   |
| <b>Печалба / (Загуба) преди данъци</b>           |                 | <b>5 099</b>                 | <b>(2 119)</b>               |
| Разход за / Икономия от данък върху печалбата    | 9               | (955)                        | 281                          |
| <b>Печалба / (Загуба) за годината</b>            |                 | <b>4 144</b>                 | <b>(1 838)</b>               |
| Друг всеобхватен доход за годината               |                 | -                            | -                            |
| <b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>        |                 | <b>4 144</b>                 | <b>(1 838)</b>               |

Приложенията на страници от 4 до 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Петър Дамянов  
Управител



Мирослава Стефанова  
Съставител

Тези годишни финансови отчети са одобрени от Управителя на 20.05.2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор  
Ем Джи Ай Делта ООД

Владимир Колмаков,  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

20-05-2024



## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

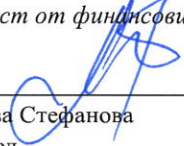
## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 Декември 2023 година

|                                        | Прило-<br>жения | 31.12.2023<br>(ХИЛ.ЛВ) | 31.12.2022<br>(ХИЛ.ЛВ) |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                          |                 |                        |                        |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |                 |                        |                        |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 10              | 3                      | 22                     |
| Инвестиционни имоти                    | 11              | 615                    | 663                    |
| Предоставени заеми                     | 12              | 15 565                 | 12 406                 |
| Активи по отсрочени данъци             | 13              | 150                    | 1 105                  |
| <b>Общо нетекущи активи</b>            |                 | <b>16 333</b>          | <b>14 196</b>          |
| <b>Текущи активи</b>                   |                 |                        |                        |
| Търговски и други вземания             | 14              | 12                     | 14                     |
| Парични средства и парични еквиваленти | 15              | 10                     | 3                      |
| <b>Общо текущи активи</b>              |                 | <b>22</b>              | <b>17</b>              |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                     |                 | <b>16 355</b>          | <b>14 213</b>          |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>       |                 |                        |                        |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                |                 |                        |                        |
| Основен капитал                        |                 | 13 405                 | 13 405                 |
| Резерви                                |                 | 9 232                  | 9 232                  |
| Натрупана загуба                       |                 | (8 143)                | (12 287)               |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>           | 16              | <b>14 494</b>          | <b>10 350</b>          |
| <b>ПАСИВИ</b>                          |                 |                        |                        |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                 |                 |                        |                        |
| Получени заеми                         | 17              | -                      | 2 170                  |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>            |                 | <b>-</b>               | <b>2 170</b>           |
| <b>Текущи пасиви</b>                   |                 |                        |                        |
| Получени заеми                         | 17              | 1 858                  | 1 687                  |
| Търговски и други задължения           | 18              | 3                      | 6                      |
| <b>Общо текущи пасиви</b>              |                 | <b>1 861</b>           | <b>1 693</b>           |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                     |                 | <b>1 861</b>           | <b>3 863</b>           |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>  |                 | <b>16 355</b>          | <b>14 213</b>          |

Приложенията на страници от 4 до 32 са неразделна част от финансовия отчет.

  
Петър Дамянов  
Управител

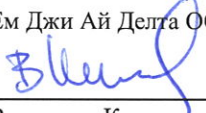
  
Мирослава Стефанова  
Съставител

„ИЗИ АСЕТ  
СЪРВИСИЗ“ ЕООД

Тези годишни финансови отчети са одобрени от Управителя на 20.05.2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

Ем Джи Ай Делта ООД

  
Владимир Колмаков,

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

20-05-2024



# ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

## ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

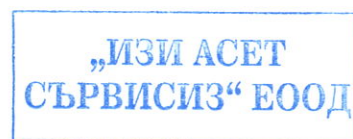
за годината, завършваща на 31 Декември 2023 г.

| Приложения                                         | Основен капитал<br>(ХИЛ. ЛВ.) | Резерви<br>(ХИЛ. ЛВ.) | Надрупана загуба<br>(ХИЛ. ЛВ.) | Общо капитал<br>(ХИЛ.ЛВ.) |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Салдо към 01 януари 2022 г.                        | 13 405                        | 9 232                 | (10 449)                       | 12 188                    |
| Общо всеобхватен доход за годината, в т.ч.         | -                             | -                     | (1 838)                        | (1 838)                   |
| Загуба за годината                                 | -                             | -                     | (1 838)                        | (1 838)                   |
| Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данък | -                             | -                     | -                              | -                         |
| Салдо към 31 декември 2022 г.                      | 13 405                        | 9 232                 | (12 287)                       | 10 350                    |
| Салдо към 01 януари 2023 г.                        | 13 405                        | 9 232                 | (12 287)                       | 10 350                    |
| Общо всеобхватен доход за годината, в т.ч.         | -                             | -                     | 4 144                          | 4 144                     |
| Печалба за годината                                | -                             | -                     | 4 144                          | 4 144                     |
| Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данък | -                             | -                     | -                              | -                         |
| Салдо към 31 декември 2023 г.                      | 16 13 405                     | 9 232                 | (8 143)                        | 14 494                    |

Приложенията на страници от 4 до 32 са неразделна част от финансовия отчет.

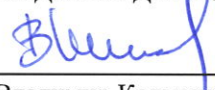
  
Петър Дамянов  
Управител

  
Мирослава Стефанова  
Съставител



Тези годишни финансови отчети са одобрени от Управителя на 20.05.2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор  
Ем Джи Ай Делта ООД

  
Владимир Колмаков,  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

20-05-2024



# ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 Декември 2023 г.

| Приложения                                                                     | 2023<br>година<br>(хил. лв.) | 2022<br>година<br>(хил. лв.) |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                    |                              |                              |
| Постъпления от клиенти                                                         | 233                          | 228                          |
| Плащания на доставчици                                                         | (32)                         | (36)                         |
| Плащания на персонала и за социално осигуряване                                | (2)                          | (2)                          |
| Плащания за данъци, без данък върху печалбата                                  | (46)                         | (40)                         |
| Други парични потоци, нето                                                     | -                            | (2)                          |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                               | <b>153</b>                   | <b>148</b>                   |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                                 |                              |                              |
| Постъпления от продажба на имоти, машини и оборудване                          | 8                            | -                            |
| Предоставени заеми                                                             | (8 447)                      | (3 310)                      |
| Възстановени суми по предоставени заеми и лихви                                | 10 520                       | 481                          |
| <b>Нетен паричен поток от / (използван в) инвестиционна дейност</b>            | <b>2 081</b>                 | <b>(2 829)</b>               |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                                     |                              |                              |
| Получени заеми                                                                 | 1 050                        | 2 809                        |
| Възстановени суми по получени заеми и лихви                                    | (3 277)                      | (146)                        |
| <b>Нетен паричен поток (използван във) / от финансова дейност</b>              | <b>(2 227)</b>               | <b>2 663</b>                 |
| <b>Нетно увеличение /(намаление) на парични средства и парични еквиваленти</b> | <b>7</b>                     | <b>(18)</b>                  |
| Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината                  | 3                            | 21                           |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>               | <b>10</b>                    | <b>3</b>                     |

Приложенията на страници от 4 до 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Петър Дамянов  
Управител

„ИЗИ АСЕТ  
СЪРВИСИЗ“ ЕООД

Мирослава Стефанова  
Съставител

Тези годишни финансови отчети са одобрени от Управителя на 20.05.2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор  
Ем Джи Ай Делта ООД

Владимир Колмаков,  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

20-05-2024



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**1. Информация за дружеството**

ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД, ЕИК 175113130 е с предмет на дейност управление на активи по занятие. Седалище и адрес на управление на дружеството е гр. София, п.к. 1324 ж.к. Люлин бул. Джавахарлал Неру № 28, административно-търговски център Силвър Център.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е "Изи Асет Мениджмънт" АД. Ръководството на дружеството включва Управителя Петър Благостев Дамянов.

Броят на персонала към 31.12.2023 г е 1 служител на граждански договор.

**2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството**

**2.1 База за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане от Европейският съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ е регламентирана в т. 8 от допълнителните разпоредби към Закона за счетоводството, като Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 и включващи Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност и свързаните с тях тълкувания, последващите изменения на тези стандарти и свързаните с тях тълкувания, бъдещите стандарти и свързаните с тях тълкувания, издадени или приети от Съвета по международни счетоводни стандарти.

**2.1.1. Нови стандарти и разяснения**

*Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период*

Следните изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори** в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- **Изменения в МСС 8 Счетоводна политика**, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети**, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- **Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода**: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични трансакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- **Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори**: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

***Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила***

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

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила от 1 януари 2024):
  - Класификация на текущи и нетекущи пасиви (издаден на 23 януари 2020);
  - Класификация на текущи и нетекущи пасиви – отлагане на датата на влизане в сила издаден на 15 юли 2020); и
  - Нетекущи пасиви с ковенанти (издаден на 31 октомври 2022)
- Изменения на МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба и обратен лизинг (издаден на 22 септември 2022 – в сила от 1 януари 2024)

***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):

- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Договорености за финансиране с доставчици (издаден на 25 май 2023).
- Изменения в МСС 21 Изменения от промените в обменните курсове: Липса на заменяемост (издаден на 15 август 2023).

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

Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно **МСС 39 Финансови инструменти - Признание и оценяване**, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

## **2.2 База за оценяване**

Настоящият финансов отчет е изготвен с общо предназначение, при спазване на принципите за текущото начисляване и историческата цена.

## **2.3 Отчетна валута на представяне**

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN), които приема за своя отчетна валута на представяне. Данните в годишния финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако изрично не е посочено друго.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

**За годината приключваща на 31 декември 2023**

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**2.4 Функционална валута и признаване на курсови разлики**

Функционална и отчетна валута на представяне на Дружеството е българският лев (BGN). С въвеждане на еврото като официална валута на Европейския съюз българският лев бива фиксиран спрямо еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR 1.

При първоначално признаване сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс към момента на сделката. Паричните средства, вземания и задължения като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционална валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за последния работен ден от съответния месец. Към 31 Декември те се оценяват в български лева като се прилага заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждане на сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговските сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход (печалба или загуба за годината) в момента на възникването им като се третира като „финансови приходи / разходи“ и се представят нетно.

**2.5 Сравнителни данни**

Съпоставителните данни са за периода 01 януари 2022– 31 декември 2022 г.

**2.6 Признаване на приходите и разходите**

*Приходи от и разходи за лихви*

За всички финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност, приходите и разходите от лихви се посочват като „приходи от лихви“ и „разходи от лихви“ във финансовия отчет, като се използва метода на ефективен лихвен процент. Това е метод за изчисляване на амортизираната стойност на финансов актив или финансов пасив и разпределение на прихода от лихви или разхода за лихви за съответния период. Ефективната лихва е лихвеният процент, който с точност дисконтира оценените бъдещи парични потоци за жизнения цикъл на финансовия инструмент или когато е необходимо – по-кратък период, спрямо нетната преносна сума на финансовия актив или финансовия пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент, Дружеството оценява паричните потоци, които вземат предвид всички договорни условия на финансовия инструмент (например опции за предварително плащане), но не взема предвид бъдещи кредитни загуби. Изчислението включва всички такси и комисиони заплатени или получени между страните по договора, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент, транзакционните разходи и всички други дадени или получени премии и отстъпки.

*Приходи от договори с клиенти*

Дружеството признава приходите от договори с клиенти, в съответствие с уреждането на задължението за изпълнение, заложено в договора, съгласно правилата на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, а именно:

- ако задължението за изпълнение е удовлетворено към определен момент („момент във времето“), свързаните приходи се признават в печалбата или загубата, когато услугата се предоставя,

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

**За годината приключваща на 31 декември 2023**

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

- ако задължението за изпълнение е удовлетворено с течение на времето, свързаните приходи се признават в печалбата или загубата, за да се отрази напредъкът на изпълнението на такова задължение.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

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.

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

*Приходите от наеми на инвестиционни имоти и други активи*

Приходите от наеми на инвестиционни имоти и други активи се признават по линеен метод за срока на наема. Лизингови стимули се признават като неделима част от общия приход от наем за срока на наема.

**2.7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (дълготрайни материални активи)**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се представят по цена на придобиване (себестойност) намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

**Първоначално придобиване**

При първоначалното придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждането на актива в работно състояние.

**Последващи разходи**

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършените последващи разходи, свързани с дълготрайните материални активи, които имат характер на подмяна на определени възлови части или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализацията. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава като текущ разход.

**Методи на амортизация**

Дружеството прилага линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизацията на активите започва, когато те са на разположение за употреба – на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начин предвиден от ръководството.

Определения полезен живот на дълготрайните материални активи се преглежда в края на всеки отчетен период. При установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите полезният живот се коригира перспективно.

**Обезценка на активи**

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

Балансовите стойности на активите на Дружеството подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промяна в обстоятелствата индикиращи, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от справедливата им стойност. В случай, че са налице индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, без разходите за продажба или стойността при употреба. При определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответните активи. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### **Отписване на активи**

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на дълготрайните материални активи се определя чрез сравняване на приходите от продажба и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Посочват се нетно към „други доходи / (загуби) от дейността“ в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### **Стойностен праг за признаване на активи**

Дружеството е определило стойностен праг от 700.00 лева, под който придобитите активи, независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

#### **2.8 Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти са имоти, държани от Дружеството основно за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват от Дружеството по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят само ако има промяна в използването, доказана чрез:

- (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив;
- (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси;
- (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот;

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

(г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

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

**2.9 Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства включват касови наличности и средства по разплащателни сметки с оригинален матуритет до 3 м.

**2.10 Търговски и други задължения**

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедлива стойност на сделката.

**2.11 Капитал**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност. Едноличен собственик на капитала "Изи Асет Мениджмънт" АД.

**2.12 Пенсионни и други задължения към персонала съгласно социалното и трудовото законодателство**

Съгласно българското законодателство Дружеството е задължено да плаща вноски във фондове за социално и здравно осигуряване на своите служители в т.ч. на тези по договор за управление и контрол. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социално осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на доходите на персонала. Трудовите отношения със служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на своите служители, в т.ч. на тези по договор за управление и контрол, за фонд „Пенсии“, фонд „Допълнително Задължително Пенсионно Осигуряване“, фонд “Общо Заболяване и Майчинство“, фонд “Безработица“, фонд “Трудова Злополука и Професионална Болест“ и за здравно осигуряване.

Размерът на осигурителните вноски се утвърждава конкретно със Закона за Бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от Дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателя плаща месечно определени вноски в държавните фондове „Пенсии“, фонд“, фонд “Общо Заболяване и Майчинство“, фонд “Безработица“, фонд “Трудова Злополука и Професионална Болест“, както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване на база на фиксирани по закон проценти и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Същото се отнася и за задълженията по отношение на здравното осигуряване.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

**За годината приключваща на 31 декември 2023**

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**Краткосрочни доходи**

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати и социални осигуровки.

Краткосрочните доходи на персонала от възнаграждения се признават за текущо задължение след приспадането на всички платени вече суми и полагащи се удръжки.

**Дългосрочни доходи**

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 прекратяването на трудовото правоотношение. По своите характеристики тази схема представлява планове с дефинирани доходи. За годината завършваща на 31.12.2023 г Дружеството не е начислило дългосрочни задължения при пенсиониране.

**2.13 Данъци върху дохода**

**Текущи данъци**

Дружеството начислява текущи данъци в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за Корпоративно Подоходно Облагане. Номиналната данъчна ставка за 2023г е 10%.

**Отсрочени данъци**

Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на балансовия метод за определяне на задължението относно всички временни разлики на Дружеството към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви. Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики. Отсрочени данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъдат генерирани в бъдеще достатъчно облагаема печалба или да се появят облагаеми временни разлики, от които могат да се приспаднат тези намаляеми временни разлики.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преразглеждат всяка година и се намаляват до степента до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочени данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция или друг компонент на всеобхватния доход, също се отчитат директно към собствения капитал в компонент или балансова позиция или друг компонент на всеобхватния доход.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база на данъчните ставки, които се очакват да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят на база на данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**2.14 Финансови инструменти**

*Класификация*

Съгласно МСФО 9 Финансови инструменти, Дружеството класифицира финансовите активи на базата на бизнес модела за управление на финансовите активи и характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив като (1) оценени по амортизирана стойност, (2) оценени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и (3) оценени по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовият актив се класифицира като оценен по амортизирана стойност ако са изпълнени следните условия:

- Финансовият актив е държан в рамките на бизнес модел, който има за цел събиране на договорните парични потоци, и
- Договорните условия на финансовия актив пораждат на определени дати парични потоци, които са само плащания на главница и лихви по остатъка от главницата.

Финансовите активи в категорията Оценени по амортизирана стойност съставляват дългови инструменти (предоставени кредити), търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти, чиито бизнес модел е държани за събиране на парични потоци. Бизнес моделът може да бъде такъв, чиито активи да бъдат държани с цел събиране на договорните парични потоци дори и Дружеството да продава финансовите активи, когато има увеличение на кредитния риск на актива. За да определи дали е налице увеличаване на кредитния риск на активите, Дружеството взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и прогнозната такава. Независимо от тяхната честота и стойност, продажбите, продиктувани от увеличаване на кредитния риск на активите, не са несъвместими с бизнес модел, чиято цел е финансовите активи да бъдат държани за събиране на договорните парични потоци, тъй като кредитното качество на финансовите активи е от значение за способността на Дружеството да събира договорни парични потоци. Бизнес моделът, използван от Дружеството по отношение на предоставените кредити е „държани с цел събиране“. Дружеството продава финансов актив, когато кредитният риск на актива е увеличен, което не е в противоречие с този модел.

Финансовият актив се класифицира като оценен по справедлива стойност през друг всеобхватен доход ако отговарят на определението за собствен капитал съгласно МСС 32 Финансови инструменти: представяне и не се държат с цел търгуване. Финансовият актив се класифицира като оценен по справедлива стойност чрез печалбата и загубата, ако не се оценява по амортизирана стойност или справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

*Първоначално признаване*

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато то стане страна по договор на финансов инструмент. Когато Дружеството първоначално признава финансов актив или пасив, то го класифицира и оценява в съответствие с изискванията на МСФО 9 споменати по-горе.

Датата на търгуване е датата, на която Дружеството се ангажира да закупи или продаде финансов актив или финансов пасив. По отношение на отчитането, датата на търгуване се отнася за (а) признаването на актива, който ще бъде получен или задължението, което ще бъде платено на датата на търгуване, и (б) отписването на актива, който е продаден, признаването на печалби и загуби при продажба и признаване на вземане от купувача при плащане на датата на търгуване.

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

Транзакционните разходи включват вътрешно присъщи разходи, директно отнасящи се към придобиването, емитирането или продажбата на финансов актив или пасив. Вътрешно присъщ разход е онзи разход, който нямаше да бъде направен, ако Дружеството не беше придобило, издало или продало даден финансов инструмент. Тези разходи включват такси и комисиони, изплатени на брокери, консултанти и дилъри, такси на регулаторни агенции и фондови борси и прехвърляне на данъци и такси. Транзакционните разходи не включват премии за дългови ценни книжа или отстъпки, разходи за финансиране или вътрешни административни разходи, или разходи за държане.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, която представлява постъпленията по издаването (справедливата стойност на полученото възнаграждение) нетно от разходите по сделката, когато са съществени. Впоследствие, те се представят по амортизирана стойност и всяка разлика между нетните постъпления и стойността на изкупуването се признава в печалбата или загубата през периода на засема като се използва метода на ефективния лихвен процент.

#### *Последващо оценяване*

След първоначалното признаване, Дружеството оценява финансовия инструмент по:

- амортизирана стойност; или
- справедлива стойност през друг всеобхватен доход; или
- справедлива стойност през печалбата или загубата.

Амортизираната стойност е равна на:

- стойността, по която е измерен финансовия актив при първоначално признаване
- минус плащанията по главницата
- плюс/минус кумулативна амортизация, като се използва метода на ефективния лихвен процент за разликите между първоначалната стойност и стойността при падеж, коригирана за загуби от обезценка.

При прилагането на метода на ефективния лихвен процент, Дружеството идентифицира таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент на финансовия инструмент. Таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент на финансовия инструмент се третират като корекция на ефективния лихвен процент, освен ако финансовият инструмент е оценен по справедлива стойност, като промяната в справедливата стойност се признава в печалбата или загубата. В тези случаи таксите се признават като приход или разход при първоначално признаване на инструмента.

#### *Оценка по справедлива стойност*

Справедлива стойност е цената, получена за продажбата на актив или платена за прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване (в основния или най-изгодния за него пазар) при пазарни условия (т. е. изходна цена) независимо дали цената може пряко да се наблюдава или определя чрез други методи за оценка.

С оглед подобряване на съгласуваността и съпоставимостта при оценяването на справедливата стойност и свързаните оповестявания, Дружеството спазва МСФО 13, който определя йерархия на справедливите стойности, която категоризира в три нива входящите данни на методите за оценка, използвани за оценяване на справедливата стойност. Йерархията на справедливите стойности предоставя най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (входни данни от 1-во ниво) и най-нисък — на ненаблюдаемите входни данни (входни данни от 3-то ниво).

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

**За годината приключваща на 31 декември 2023**

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

*Обезценка*

На всяка отчетна дата Дружеството оценява загубата от обезценка за даден финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако кредитният риск на финансовия инструмент се е увеличил значително от първоначалното признаване. Ако кредитният риск на финансовия инструмент не е значително увеличен от първоначалното признаване, Дружеството оценява загубата от обезценка за дадения финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца. Ако Дружеството е оценило загубата от обезценка за даден финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в предходни отчетни периоди, но в текущия отчетен период определя, че изискванията за очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента вече не са спазени, Дружеството измерва загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към текущия отчетен период. Дружеството признава в отчета за печалба и загуба като печалба или загуба от обезценка, сумата на очакваните кредитни загуби (или възстановяване), с която се изисква да бъде коригирана загубата от обезценка към отчетната дата.

**2.15 Ключови преценки, приблизителни оценки и допускания при прилагане на счетоводната политика**

При изготвянето на този финансов отчет в съответствие с МСФО, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които засягат прилагането на счетоводните политики и отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите.

Тези преценки се основават на наличната информация към датата на изготвяне на финансовия отчет, като действителните резултати биха могли да се различават от тези преценки. Корекции на приблизителните оценки се признават в периода, в който оценките са коригирани и във всички бъдещи периоди, които са засегнати.

*Изчисление на очаквани кредитни загуби на предоставени заеми*

За определяне на кредитния риск на по предоставени кредити, ръководството на дружеството е разработило методика, която включва два основни компонента: определяне на кредитен рейтинг на длъжника, и статистически модели за изчисляване на маргинални PD по години за всеки рейтинг. Относно рейтинга, ръководството използва вътрешни оценки за кредитния рейтинг на отделните длъжници на база глобални методологии на водещи световни рейтингови агенции. Рейтингът отразява финансови съотношения за задлъжнялост, ликвидност, рентабилност и др., количествени (например нива на продажби) и качествени (например финансова политика, диверсификация и т.н.) критерии според съответната методология и индустрия.

Чрез статистически модели, базирани на исторически глобални данни за вероятности за неизпълнение (PD) и преходи между различни рейтинги, както и на прогнози за ключови макроикономически показатели (растеж на БВП, инфлация и т.н.) се определят нужните маргинални PD по години за всеки рейтинг.

На база установения конкретен рейтинг и анализа на характеристики на длъжника, вкл. измененията, които са настъпили в тях спрямо предходния период, се определя етапът на инструмента (Етап 1, Етап 2 или Етап 3).

През 2023 г. е отчетена възстановена обезценка на вземания в размер на 4 439 хил. Лв. (Бележка 12).

## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

#### 3. Приходи от продажби

|                  | 2023<br>година | 2022<br>година |
|------------------|----------------|----------------|
| Приходи от наеми | 192            | 194            |
| <b>Общо</b>      | <b>192</b>     | <b>194</b>     |

#### 4. Други доходи /(загуби) от дейността нетно

|                            | 2023<br>година | 2022<br>година |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Приходи от продажби на ДМА | 8              | -              |
| <b>Общо</b>                | <b>8</b>       | <b>-</b>       |

#### 5. Разходи за външни услуги

|                                               | 2023<br>година | 2022<br>година |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Консултантски, юридически и счетоводни услуги | 22             | 30             |
| <b>Общо</b>                                   | <b>22</b>      | <b>30</b>      |

#### 6. Разходи за персонал

|                     | 2023<br>година | 2022<br>година |
|---------------------|----------------|----------------|
| Разходи за хонорари | 2              | 2              |
| <b>Общо</b>         | <b>2</b>       | <b>2</b>       |

#### 7. Други разходи за дейността

|                | 2023<br>година | 2022<br>година |
|----------------|----------------|----------------|
| Данъци и такси | 10             | 10             |
| <b>Общо</b>    | <b>10</b>      | <b>10</b>      |

## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

#### 8. Финансови приходи / (разходи), нетно

Финансовите разходи включват:

|                           | 2023<br>година | 2022<br>година |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Разходи за лихви по заеми | (232)          | (171)          |
| <b>Общо</b>               | <b>(232)</b>   | <b>(171)</b>   |

Финансовите приходи включват:

|                                        | 2023<br>година | 2022<br>година |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Приходи от лихви по предоставени заеми | 793            | 732            |
| <b>Общо</b>                            | <b>793</b>     | <b>732</b>     |

#### 9. Разход за данъци от печалбата

Изчисленията за ефективния данъчен процент са представени в следната таблица:

|                                                                                                  | 2023<br>година | 2022<br>година |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Печалба / Загуба преди данъчно облагане                                                          | 5 099          | (2 118)        |
| Данъчна ставка                                                                                   | 10%            | 10%            |
| Очакван (разход за)/икономия от данъци                                                           | (510)          | 212            |
| Данъчен ефект от увеличения и намаления на финансовия резултат за данъчни цели                   | (445)          | 69             |
| <b>Общо разход за /икономия от данък върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход</b> | <b>(955)</b>   | <b>281</b>     |
| Ефективна данъчна ставка                                                                         | 18,7%          | 13,3%          |

**ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД****ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**10. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

|                              | Транспортни<br>средства | Машини,<br>съоръжения и<br>оборудване | Общо           |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------|
| <b>Отчетна стойност</b>      |                         |                                       |                |
| <b>Салдо 01.01.2022</b>      | <b>491</b>              | <b>602</b>                            | <b>1 093</b>   |
| <b>2022 година</b>           |                         |                                       |                |
| Новопридобити                | -                       | -                                     | -              |
| Отписани                     | -                       | -                                     | -              |
| <b>Салдо 31.12.2022</b>      | <b>491</b>              | <b>602</b>                            | <b>1 093</b>   |
| <b>2023 година</b>           |                         |                                       |                |
| Новопридобити                | -                       | -                                     | -              |
| Отписани                     | (75)                    | -                                     | (75)           |
| <b>Салдо 31.12.2023</b>      | <b>416</b>              | <b>602</b>                            | <b>1 018</b>   |
| <b>Натрупана амортизация</b> |                         |                                       |                |
| <b>Салдо 01.01.2022</b>      | <b>(491)</b>            | <b>(551)</b>                          | <b>(1 042)</b> |
| <b>2022 година</b>           |                         |                                       |                |
| Начислена амортизация        | -                       | (29)                                  | (29)           |
| Отписани амортизации         | -                       | -                                     | -              |
| <b>Салдо 31.12.2022</b>      | <b>(491)</b>            | <b>(580)</b>                          | <b>(1071)</b>  |
| <b>2023 година</b>           |                         |                                       |                |
| Начислена амортизация        | -                       | (19)                                  | (19)           |
| Отписани амортизации         | 75                      | -                                     | 75             |
| <b>Салдо 31.12.2023</b>      | <b>(416)</b>            | <b>(599)</b>                          | <b>(1 015)</b> |
| <b>Балансова стойност</b>    |                         |                                       |                |
| <b>Към 31.12.2022</b>        | <b>-</b>                | <b>22</b>                             | <b>22</b>      |
| <b>Към 31.12.2023</b>        | <b>-</b>                | <b>3</b>                              | <b>3</b>       |

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи, използвани в дейността на дружеството към 31.12.2023 г. е 824 х. лв. (31.12.2022 г. 1,872)

## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

#### 11. Инвестиционни имоти

|                              | Земи      | Сгради       | Общо         |
|------------------------------|-----------|--------------|--------------|
| <b>Отчетна стойност</b>      |           |              |              |
| <b>Салдо 01.01.2022</b>      | <b>16</b> | <b>1 194</b> | <b>1 210</b> |
| <b>2022 година</b>           |           |              |              |
| Новопридобити                | -         | -            | -            |
| Отписани                     | -         | -            | -            |
| <b>Салдо 31.12.2022</b>      | <b>16</b> | <b>1 194</b> | <b>1 210</b> |
| <b>2023 година</b>           |           |              |              |
| Новопридобити                | -         | -            | -            |
| Отписани                     | -         | -            | -            |
| <b>Салдо 31.12.2023</b>      | <b>16</b> | <b>1 194</b> | <b>1 210</b> |
| <b>Натрупана амортизация</b> |           |              |              |
| <b>Салдо 01.01.2022</b>      | <b>-</b>  | <b>(499)</b> | <b>(499)</b> |
| <b>2022 година</b>           |           |              |              |
| Начислена амортизация        | -         | (48)         | (48)         |
| Отписани амортизации         | -         | -            | -            |
| <b>Салдо 31.12.2022</b>      | <b>-</b>  | <b>(547)</b> | <b>(547)</b> |
| <b>2023 година</b>           |           |              |              |
| Начислена амортизация        | -         | (48)         | (48)         |
| Отписани амортизации         | -         | -            | -            |
| <b>Салдо 31.12.2023</b>      | <b>-</b>  | <b>(595)</b> | <b>(595)</b> |
| <b>Балансова стойност</b>    |           |              |              |
| <b>Към 31.12.2022</b>        | <b>16</b> | <b>647</b>   | <b>663</b>   |
| <b>Към 31.12.2023</b>        | <b>16</b> | <b>599</b>   | <b>615</b>   |

Ръководството на Дружеството е извършило оценка на справедлива стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2023 г. и счита, че балансовата стойност на инвестиционните имоти на дружеството са разумно приближение до тяхната справедлива стойност.

## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

#### 12. Предоставени заеми

|                                                                     | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Предоставени търговски заеми на свързани лица, вкл. начислени лихви | 16 481        | 17 761        |
| Очаквана кредитна загуба                                            | (916)         | (5 355)       |
| <b>Общо, в т.ч.:</b>                                                | <b>15 565</b> | <b>12 406</b> |
| - Нетекущи                                                          | 15 565        | 12 406        |

Изменението на загубите от обезценка на вземанията по предоставени заеми е както следва:

|                                      | 2023<br>година | 2022<br>година |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Салдо към 1 януари</b>            | <b>5 355</b>   | <b>2 600</b>   |
| Загуба от обезценка за годината      | -              | 2 755          |
| Възстановена обезценка през годината | (4 439)        | -              |
| Отписани вземания                    | -              | -              |
| <b>Салдо към 31 декември</b>         | <b>916</b>     | <b>5 355</b>   |

#### 13. Активи по отсрочени данъци

Като отсрочени данъчни активи съгласно МСС 12 Данъци от печалбата, Дружеството е признало сумата на данъците от печалбата, възстановими в бъдещи периоди, както следва:

|                                      | Разходи за<br>лихви | Обезценка на<br>вземания | Общо         |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Към 01 януари 2022</b>            | 564                 | 260                      | 824          |
| (Разход)/приход в отчета за доходите | 6                   | 275                      | 281          |
| <b>Към 01 януари 2023</b>            | <b>570</b>          | <b>535</b>               | <b>1 105</b> |
| (Разход)/приход в отчета за доходите | (420)               | (535)                    | (955)        |
| <b>Към 31 декември 2023</b>          | <b>150</b>          | <b>-</b>                 | <b>150</b>   |

Към 31.12.2023 г. дружеството не е признало активи по отсрочени данъци както следва:

|                       | временна<br>разлика | данък 10%  | временна<br>разлика | данък 10%  |
|-----------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|                       | 31.12.2023          | 31.12.2023 | 31.12.2022          | 31.12.2022 |
| Обезценка на вземания | 916                 | 92         | -                   | -          |
| Данъчна загуба        | 3 536               | 354        | -                   | -          |
| <b>Общо</b>           | <b>4 452</b>        | <b>446</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>   |

## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

#### 14. Търговски и други вземания

|                      | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|------------|------------|
| Вземания от клиенти  | 10         | 12         |
| Доставчици по аванси | 2          | 2          |
| <b>Общо</b>          | <b>12</b>  | <b>14</b>  |

#### 15. Парични средства и парични еквиваленти

|                       | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------|------------|------------|
| Пари в банкови сметки | 9          | 2          |
| Пари в брой           | 1          | 1          |
| <b>Общо</b>           | <b>10</b>  | <b>3</b>   |

#### 16. Собствен капитал

|                                            | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Регистриран капитал                        | 13 405        | 13 405        |
| Резерви                                    | 9 232         | 9 232         |
| Натрупана загуба, в т.ч.                   | (8 143)       | (12 287)      |
| - <i>непокрита загуба от минали години</i> | (12 287)      | (10 449)      |
| - <i>печалба за текущата година</i>        | 4 144         | (1 838)       |
| <b>Общо собствен капитал:</b>              | <b>14 494</b> | <b>10 350</b> |

#### 17. Получени заеми

| Задължения по получени заеми | Лихва | Срок | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|------------------------------|-------|------|--------------|--------------|
| Дружество под общ контрол    | 9%    | 2024 | 1 687        | 1 688        |
| Друг кредитор                | 2%    | 2024 | 170          | 170          |
| <b>Общо, в т.ч.:</b>         |       |      | <b>1 857</b> | <b>3 857</b> |
| Главница                     |       |      | 1 820        | 3 789        |
| Лихва                        |       |      | 37           | 68           |
| <b>Общо, в т.ч.:</b>         |       |      | <b>1 857</b> | <b>3 857</b> |
| Нетекущи                     |       |      | -            | 2 170        |
| Текущи                       |       |      | 1 857        | 1 687        |

## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

#### Промени в пасивите, възникващи от финансови дейности

Таблицата по-долу представя промените в пасивите от финансовата дейност, като представя както паричните, така и непаричните промени.

| 2023 година         | 01.01.2023   | Промени в паричните<br>потоци от финансова<br>дейност | Непарични<br>промени | 31.12.2023   |
|---------------------|--------------|-------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| Задължения по заеми | 3 857        | (2 227)                                               | 228                  | 1 858        |
| <b>Общо</b>         | <b>3 857</b> | <b>(2 227)</b>                                        | <b>228</b>           | <b>1 858</b> |

| 2022 година         | 01.01.2022   | Промени в паричните<br>потоци от финансова<br>дейност | Непарични<br>промени | 31.12.2022   |
|---------------------|--------------|-------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| Задължения по заеми | 1 023        | 2 663                                                 | 171                  | 3 857        |
| <b>Общо</b>         | <b>1 023</b> | <b>2 663</b>                                          | <b>171</b>           | <b>3 857</b> |

#### 18. Търговски и други задължения

|                           | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------|------------|------------|
| Задължения към доставчици | 1          | 3          |
| Задължение за ДДС         | 2          | 3          |
| <b>Общо:</b>              | <b>3</b>   | <b>6</b>   |

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**19. Управление на финансовия риск**

Структурата на финансовите активи и пасиви на Дружеството:

**Финансови активи**

|                                        | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Предоставени заеми                     | 15 565        | 12 406        |
| Вземания от клиенти                    | 10            | 14            |
| Парични средства и парични еквиваленти | 10            | 3             |
| <b>Общо:</b>                           | <b>15 585</b> | <b>12 423</b> |

**Финансови пасиви**

|                      | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|----------------------|--------------|--------------|
| Получени заеми       | 1 858        | 3 857        |
| Търговски задължения | 1            | 3            |
| <b>Общо</b>          | <b>1 859</b> | <b>3 860</b> |

Естеството на дейността на Дружеството изисква поемане и професионално управление на известни финансови рискове, което включва тяхното идентифициране, измерване и управление. Дружеството прави регулярен преглед на своите политики и системи за управление на риска, за да отрази измененията в пазарите, продуктите и/или пазарните практики.

Целта на Дружеството е да постигне подходящ баланс между поетите рискове и получаваната възвръщаемост, както и да минимизира потенциалните неблагоприятни ефекти върху финансовите резултати. В този контекст рискът се дефинира като вероятността за претърпяване на загуби или пропуснати ползи, дължащи се на вътрешни или външни за организацията фактори. Управлението на риска се извършва в рамките на правила и процедури, одобрени от Ръководството. Дружеството идентифицира, оценява и управлява финансовите рискове в тясно взаимодействие с оперативните звена. Ръководството задава принципите за цялостен контрол и управление на риска, както и писмени политики, относно специфични за Дружеството области. Рисковете, които възникват във връзка с финансови инструменти, на които е изложено Дружеството, включват кредитен риск, ликвиден риск, пазарен риск и оперативен риск, оповестени по-долу.

**А. Кредитен риск**

Кредитният риск е свързан с понасянето на финансови загуби поради неизпълнение на задълженията на кредитополучателите и клиентите, на Дружеството.

Кредитната политика на Дружеството и нейното изпълнение се анализират текущо и се променят при необходимост по предложение на ръководството. То отговаря за оперативния подход за управление на риска и определя приоритетите на работа, съгласно стратегията и принципите за управление на риска, приема контроли за кредитния риск и преглежда процедурите и системата за управлението му.

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

#### A.1. Измерване на кредитния риск

Дружеството прилага общия подход на МСФО 9 за измерване на очаквани кредитни загуби на вземания по предоставени кредити.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват на датата на всеки отчетен период.

Оценката на вземания по предоставени кредити за целите на управлението на риска е процес, който изисква използването на модели, които да отразяват влиянието върху експозицията на промените в пазарните условия и дейността на длъжника, очакваните парични потоци и времето до падеж. Оценката на кредитния риск по предоставени кредити води до по-нататъшни преценки за вероятността от възникване на неизпълнение, на свързаните с тези преценки коефициенти на загуба и на корелациите между контрагентите. Дружеството измерва кредитния риск като използва вероятността за неизпълнение (PD), експозицията при неизпълнение (EAD) и загубата при неизпълнение (LGD).

За определяне на кредитния риск на по предоставени кредити, ръководството на дружеството е разработило методика, която включва два основни компонента: определяне на кредитен рейтинг на длъжника, и статистически модели за изчисляване на маргинални PD по години за всеки рейтинг. Относно рейтинга, ръководството използва вътрешни оценки за кредитния рейтинг на отделните длъжници на база глобални методологии на водещи световни рейтингови агенции. Рейтингът отразява финансови съотношения за задлъжнялост, ликвидност, рентабилност и др., количествени (например нива на продажби) и качествени (например финансова политика, диверсификация и т.н.) критерии според съответната методология и индустрия.

Чрез статистически модели, базирани на исторически глобални данни за вероятности за неизпълнение (PD) и преходи между различни рейтинги, както и на прогнози за ключови макроикономически показатели (растеж на БВП, инфлация и т.н.) се определят нужните маргинални PD по години за всеки рейтинг.

На база установения конкретен рейтинг и анализа на характеристики на длъжника, вкл. измененията, които са настъпили в тях спрямо предходния период, се определя етапът на инструмента (Етап 1, Етап 2 или Етап 3).

Ключовите входящи данни, използвани за измерване на очакваната кредитна загуба (ОКЗ) са:

- Вероятност от неизпълнение (PD);
- Загуба при неизпълнение (LGD); и
- Експозиция при неизпълнение (EAD).

Вероятността от неизпълнение (PD) е прогноза за вероятността от неизпълнение за определен времеви диапазон. Оценява се към даден момент. Изчислението се основава на статистически рейтингови модели и се оценява с помощта на рейтингови инструменти, пригодени за различните категории контрагенти и експозиции. Тези статистически модели се основават на вътрешни данни, включващи количествени и качествени фактори. Прогнозните стойности се изчисляват, като се вземат предвид договорените срокове на експозициите и прогнозните проценти на предплащания. Оценката се основава на текущите условия, коригирани така че да отчитат бъдещите условия, които ще окажат влияние върху вероятността от неизпълнение.

Вероятността от неизпълнение е комбинация от оценка при кандидатстване и оценка на поведението. Счита се, че клиент е в неизпълнение когато той не е изпълнил задълженията си повече от 90 дни или поне една от неговите експозиции е реструктурирана. По време на редовния

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

процес по оценка на кредитния риск когато е идентифициран клиент, който продължително плаща със забава, същият може да предизвика събитие по неизпълнение, дори и ако предходните два критерия са изпълнени (вероятност за неплащане или събитие, водещо до вероятност за неплащане).

Обезценката е базирана на вероятност от неизпълнение за 12 месеца когато клиентът не е в неизпълнение и няма значително увеличение на кредитния риск. Значителното увеличение се оценява на база количествени и качествени критерии. Когато един от критериите за значително увеличение на кредитния риск е наличен, съответната експозиция се обезценява с вероятност от неизпълнение за целия срок. Вероятност от неизпълнение за целия срок е свързана с оставащия падеж на заема и събития по неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент.

Загуба при неизпълнение (LGD) е прогноза за загубата, произтичаща от неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Тя се основава на разликата между дължимите договорни парични потоци и тези, които Дружеството очаква да получи. Моделите за изчисляване на LGD за необезпечени активи отчита времето на оздравяване (плащания от клиента или плащания чрез цесия). Загубата при неизпълнение варира в широки граници, в зависимост от характеристиките на отсрещната страна, вида и структурните особености на кредита, наличието на обезпечения или кредитна подкрепа на длъжника.

Експозицията при неизпълнение (EAD) е прогноза за експозицията към бъдеща дата на неизпълнение, като се вземат предвид очакваните промени в експозицията след отчетната дата, включително плащанията. Измерването на експозицията при неизпълнение и на загубата в случай на неизпълнение се извършва на портфейлна основа за основния пул от микро-кредити.

**A.2. Политика за управление на кредитния риск**

Дружеството управлява кредитния риск като предоставя основно кредити на свързани лица с добра кредитна история..

**A.3. Максимална експозиция на кредитен риск**

За притежаваните от Дружеството финансови активи, максималната експозицията на кредитен риск е представена най-добре от тяхната балансова стойност, както следва:

|                            | <i>Максимална експозиция</i> |                   |
|----------------------------|------------------------------|-------------------|
|                            | <b>31.12.2023</b>            | <b>31.12.2022</b> |
| Пари и парични еквиваленти | 10                           | 3                 |
| Предоставени заеми         | 15 565                       | 12 406            |
| Вземания от клиенти        | 10                           | 14                |
|                            | <b>15 585</b>                | <b>12 423</b>     |

**A.4. Анализ на кредитния риск на вземанията по предоставени заеми**

Таблиците по-долу анализират кредитния риск на вземанията от клиенти по предоставени кредити на юридически лица:

## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

| Вземания бруто         | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Редовни                | 16 481        | 3 735         |
| Просрочени до 30 дни   | -             | -             |
| Просрочени 31 - 90 дни | -             | -             |
| Просрочени над 90 дни  | -             | 14 026        |
| <b>Общо</b>            | <b>16 481</b> | <b>17 761</b> |

|                       | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Вземания бруто        | 16 481        | 17 761        |
| Обезценка             | (916)         | (5 355)       |
| <b>Вземания, нето</b> | <b>15 565</b> | <b>12 406</b> |

### Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск поради факта че всички негови активи и пасиви са деноминирани в лева.

### Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск тъй като няма вземания и задължения, договорени с плаващ лихвен процент.

### Лихвен анализ

Към 31.12.2023 г.

| Финансови активи           | С плаващ<br>лихвен % | С фиксиран<br>лихвен % | Безлих-<br>вени | ОБЩО          |
|----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|---------------|
| Предоставени заеми         | -                    | 15 565                 | -               | 15 565        |
| Вземания от клиенти        | -                    | -                      | 10              | 10            |
| Парични средства и парични | -                    | -                      | 10              | 10            |
| <b>Общо</b>                | <b>-</b>             | <b>15 565</b>          | <b>20</b>       | <b>15 585</b> |

Към 31.12.2022 г.

| Финансови активи           | С плаващ<br>лихвен % | С фиксиран<br>лихвен % | Безлих-<br>вени | Общо          |
|----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|---------------|
| Предоставени заеми         | -                    | 12 406                 | -               | 12 406        |
| Вземания от клиенти        | -                    | -                      | 14              | 14            |
| Парични средства и парични | -                    | -                      | 3               | 3             |
| <b>Общо</b>                | <b>-</b>             | <b>12 406</b>          | <b>17</b>       | <b>12 423</b> |

## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

Към 31.12.2023 г.

| Финансови пасиви     | С плаващ<br>лихвен % | С фиксиран<br>лихвен % | Безлих-<br>вени | Общо         |
|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------|--------------|
| Получени заеми       | -                    | 1 858                  | -               | 1 858        |
| Търговски задължения |                      | -                      | 1               | 1            |
| <b>Общо</b>          | <b>-</b>             | <b>1 858</b>           | <b>1</b>        | <b>1 859</b> |

Към 31.12.2022 г.

| Финансови пасиви     | С плаващ<br>лихвен % | С фиксиран<br>лихвен % | Безлих-<br>вени | Общо         |
|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------|--------------|
| Получени заеми       | -                    | 3 857                  | -               | 3 857        |
| Търговски задължения | -                    | -                      | 3               | 3            |
| <b>Общо</b>          | <b>-</b>             | <b>3 857</b>           | <b>3</b>        | <b>3 860</b> |

### Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения на техния падеж. Източник на ликвидни средства са получените заеми и постъпленията от продажби.

### Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите пасиви на Дружеството към 31.12.2023 г., групирани по остатъчен срок до падежа. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.

| Към 31.12.2023 г.<br>Финансови пасиви | Преносна<br>(балансова)<br>стойност | Договорени парични потоци |                  |                 |                 | Общо         |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------|
|                                       |                                     | До 3<br>месеца            | 3 - 12<br>месеца | 1 - 2<br>години | 2 - 5<br>години |              |
| Получени заеми                        | 1 858                               | -                         | 1 970            | -               | -               | 1 970        |
| Търговски                             | 1                                   | 1                         | -                | -               | -               | 1            |
| <b>Общо:</b>                          | <b>1 859</b>                        | <b>1</b>                  | <b>1 970</b>     | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>1 971</b> |

| Към 31.12.2022 г.<br>Финансови пасиви | Преносна<br>(балансова)<br>стойност | Договорени парични потоци |                  |                 |                 | Общо         |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------|
|                                       |                                     | До 3<br>месеца            | 3 - 12<br>месеца | 1 - 2<br>години | 2 - 5<br>години |              |
| Получени заеми                        | 3 857                               | -                         | 1 951            | 2 618           | -               | 4 569        |
| Търговски                             | 3                                   | 3                         |                  |                 |                 | 3            |
| <b>Общо:</b>                          | <b>3 860</b>                        | <b>3</b>                  | <b>1 951</b>     | <b>2 618</b>    | <b>-</b>        | <b>4 572</b> |



## ИЗИ АСЕТ СЪРВИСИЗ ЕООД

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината приключваща на 31 декември 2023

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

| <i>Свързано лице</i>                                | <i>Вид свързаност</i>                            |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Финтрейд Файнанс АД                                 | Дружество под общ контрол                        |
| Флексибъл Файненшъл Солюшънз ТОВ, Украйна           | Дружество под общ контрол                        |
| Сийуайнс Логистикс ЕООД                             | Дружество под общ контрол                        |
| Сийуайнс Спирит АД                                  | Дружество под общ контрол                        |
| Сийуайнс АД                                         | Дружество под общ контрол                        |
| Ликвид Дриймс ООД                                   | Дружество под общ контрол                        |
| Colline Albelle SA, Италия                          | Дружество под общ контрол                        |
| Агенция за контрол на просрочени задължения АД      | Дружество под общ контрол                        |
| Agency for Control of Outstanding Debt SRL, Румъния | Дружество под общ контрол                        |
| ЗД Инстинкт ЕАД                                     | Дружество под общ контрол                        |
| Смарт Асет Сървисиз ЕООД                            | Дружество под общ контрол                        |
| Хирон Мениджмънт АД                                 | Под общ контрол чрез ключов управленски персонал |
| Ню Пей АД                                           | Под общ контрол чрез ключов управленски персонал |
| Сетап Сървисиз АД- в ликвидация                     | Под общ контрол чрез ключов управленски персонал |
| Ем Еф Джи Микрокредит Гана Лимитед                  | Дружество под общ контрол                        |
| Miafora Ltd, Кипър                                  | Дружество под общ контрол                        |
| MFG Digital Limited, UK                             | Дружество под общ контрол                        |
| Ейприл Сървисиз ООД                                 | Дружество под общ контрол                        |
| МФГ Партньърс ЕООД                                  | Дружество под общ контрол                        |
| Проспект Капитал ЕАД                                | Дружество под общ контрол                        |
| София Фин-инвест Прайвът Лимитед, Индия             | Дружество под общ контрол                        |

### 20.2 Сделки със свързаните лица

| <i>Свързани лица</i>      | <i>Тип сделки</i> | <b>2023 г.</b> | <b>2022 г.</b> |
|---------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| <b>Продажби</b>           |                   |                |                |
| Пряка компания-майка      | Услуги            | 181            | 183            |
| Дружества под общ контрол | Услуги            | 11             | 11             |
| <b>Общо:</b>              |                   | <b>192</b>     | <b>194</b>     |

| <i>Свързани лица</i>      | <i>Тип сделки</i>                     | <b>2023 г.</b> | <b>2022 г.</b> |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Заеми</b>              |                                       |                |                |
| Пряка компания-майка      | Получени заеми                        | 1 050          | 1 989          |
| Пряка компания-майка      | Погасени заеми                        | (3 019)        | (20)           |
| Пряка компания-майка      | Начислени лихви по получени заеми     | 80             | 29             |
| Дружества под общ контрол | Начислени лихви по получени заеми     | 149            | 141            |
| Пряка компания-майка      | Предоставени заеми                    | 6 432          | 30             |
| Пряка компания-майка      | Възстановени заеми                    | (340)          | (30)           |
| Пряка компания-майка      | Начислени лихви по предоставени заеми | 59             | 1              |
| Дружества под общ контрол | Предоставени заеми                    | 2 015          | 3 280          |
| Дружества под общ контрол | Възстановени заеми                    | (10 180)       | (450)          |
| Дружества под общ контрол | Начислени лихви по предоставени заеми | 734            | 732            |

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

**За годината приключваща на 31 декември 2023**

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**20.3 Разчети със свързани лица**

| <i>Свързани лица</i>      | <i>Вид разчет</i>  | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Вземания</b>           |                    |                   |                   |
| Дружества под общ контрол | Заеми              | 16 481            | 17 761            |
| Дружество-майка           | Търговски вземания | 10                | 12                |
| <b>Общо:</b>              |                    | <b>16 491</b>     | <b>17 773</b>     |

| <i>Свързани лица</i>      | <i>Вид разчет</i> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Задължения</b>         |                   |                   |                   |
| Пряка компания-майка      | Заеми             | -                 | 1 999             |
| Дружества под общ контрол | Заеми             | 1 687             | 1 688             |
| <b>Общо:</b>              |                   | <b>1 687</b>      | <b>3 687</b>      |

**21. Условни пасиви и ангажименти**

Към 31.12.2023г. Дружеството не е страна по съдебни дела и няма наказателни постановления или други обстоятелства, които да предполагат включване на провизии по настоящо правно или конструктивно задължение за бъдещи периоди.

**22. Събития, настъпили след датата на отчета за финансово състояние**

Няма събития след края на отчетния период и до датата на одобрение на настоящия финансов отчет, които да влияят на представената информация или да налагат допълнителни оповестявания или корекции във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2023 година.

**23. Одобрение на финансовия отчет**

Годишният финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е утвърдена за издаване от управителя на 20 май 2024 г.