ЛЕТО ИНВЕСТМЪНТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ
ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2022 г.

ЛЕТО ИНВЕСТМЪНТ АД

Съдържание

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА i

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 2
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 4
1. Корпоративна информация 5
2. Обобщение на съществените счетоводни политики 5
3. Експозиция и управление на риска 17
4. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения 20
5. Прилагане на нови и променени международни стандарти за финансова отчетност 21
6. Дълготрайни активи 25
7. Материални запаси 26
8. Предоставени заеми 27
9. Парични средства и парични еквиваленти 27
10. Търговски и други вземания 28
11. Основен капитал 29
12. Лихвоносни заеми и привлечени средства 29
13. Търговски и други задължения 30
14. Приходи 30
15. Общи и административни разходи 31
16. Финансови разходи 32
17. Данък върху дохода 32
18. Неотменими ангажименти 33
19. Финансови инструменти 33
20. Оповестяване на свързани лица 35
21. Събития след датата на отчетния период 36

Обща информация

Съвет на директорите

Джейсън Брайън Стрампел
Патрик Томас Мабри
Христо Теодоров Илиев

Адрес

ул. „Хан Аспарух“ № 56, ет. партер
р-н Средец
гр. София 1000
България

Регистър и регистрационен номер

Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ
ЕИК: 204910769

ЛЕТО ИНВЕСТМЪНТ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Ръководството на Лето Инвестмънт АД (наричано по-долу „Дружеството“) представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС”).

Описание и преглед на дейността на Дружеството

Лето Инвестмънт АД (Дружеството) е акционерно дружество, учредено и установено в България през декември 2017 г., с ЕИК 204910769. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на 18 декември 2017 г. Към 31 декември 2021 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е ул. Хан Аспарух 56, София, 1000, България.

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2022 г. е в размер на 1,055 хил. лв., разпределен в 1 054 999 обикновени поименни акции с номинална стойност на всяка акция от 1 лев и 1 поименна налична преференциална акция Клас А с номинална стойност от 1 лев.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиции от всякакъв вид, търговско представителство и посредничество, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) след получаване на необходимите разрешения и регистрации за тази дейност, както и всички други сделки и дейности, незабранени от закон. Основната цел на управлението на капитала е да се максимизира акционерната стойност.

Дружеството е лицензирана финансова институция, регистрирана по чл. 3, параграф 1, ал. 3 от Закона за кредитните институции в България.

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2022 г. акционерите на Дружеството са както следва:

- АЕПФ III 11 С.а.р.л, регистрирано в Търговския регистър на Люксембург с номер B219067, което притежава 90% от капитала на Дружеството;
- Ей Джи Кепитъл АД, регистрирано в Търговския регистър на България с ЕИК 103225551, притежаващо 4.9999052% от капитала;
- Софкепитъл АД, регистрирано в Търговския регистър на България с ЕИК 205250180, притежаващо 5% от капитала;
- Атланд Асет Мениджмънт АД, регистрирано в Търговския регистър на България с Булстат 201231033, притежаващо 0.0000948% от капитала.

През 2022 г. няма промяна в структурата на основния капитал на Дружеството. През годината няма придобиване или прехвърляне на акции на Дружеството.

Клонове на Дружеството

Дружеството не притежава клонове и цялата стопанска дейност се извършва от седалището на Дружеството на адрес София 1000, ул. „Хан Аспарух“ 56, ет. партер.

Управление

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове – Патрик Томас Мабри, Джейсън Брайън Страмел и Христо Тодоров Илиев.

През 2022 г. няма изплатени възнаграждения на членове на съвета на директорите на Лето Инвестмънт АД.

Членовете на Съвета на директорите нямат права да придобиват акции на Дружеството.

Управление (продължение)

Членовете на Съвета на директорите притежават 25% или повече от дяловото участие и участват в управителните органи на други български и/ или чуждестранни юридически лица. Членовете на съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в други юридически лица.

Членовете на Съвета на директорите не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Събития след датата на отчета за финансовото състояние

През 2023 г. Дружеството е апортирало част от материалните си запаси в собствения капитал на дъщерно дружество Синебилд 2 ЕАД. През м. юли 2023 дяловете в новосъзденото дъщерно дружество са били продадени.

Не са настъпили други значими събития след датата на отчета за финансовото състояние, които биха могли да окажат влияние върху на финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Перспективи за бъдещо развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда значителни промени в бъдещата оперативна дейност на Дружеството**.** Дружеството планира да продължи да упражнява, както и досега, регулярната си дейност и през следващата година. Основната цел е придобиването на обезпеченията по необслужваните кредити с цел реализиране на печалба след проучване на потенциални пазари и осъществяването на последващата им продажба.

Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не развива научноизследователска и развойна дейности.

Финансов преглед на дейността

Финансовият резултат на Дружеството преди данъци за 2022 г. е печалба в размер на - 5,935 хил. лв. (2021: 3,739 хил. лв.). За годината приключваща на 31 декември 2022 г. Дружеството е реализирало общо приходи в размер на – 10,539 хил. лв. (2021: 20,995 хил. лв.).

В таблицата по-долу са представени основните показатели на Дружеството:

Коефициент	**2022**	**2021**
Обща ликвидност	1.89	4.61
Съотношение на собствения капитал	0.45	0.36
Възвръщаемост на собствения капитал	0.31	0.28
Възвръщаемост на инвестициите	0.14	0.10

Цели и политики за управление на финансовия риск

По отношение на рисковата експозиция, Дружеството е изложено основно на валутен, лихвен, ликвиден, оперативен и риск свързан с управление на капитала. Тези рискове се управляват в съответствие с принципите на най-добрите практики. Ръководството на Дружеството постоянно преразглежда тези рискове с оглед на целесъобразността на стратегиите за финансиране и хеджиране.

Валутен риск

Дружеството притежава активи (парични и непарични), деноминирани във валути, различни от функционалната валута (лв.). Изложено е на валутен риск, тъй като стойността на финансовите инструменти, деноминирани в други валути, ще варира поради промените в обменните курсове. Тъй като повечето активи и пасиви са деноминирани в евро и обменният курс евро/лева се определя в резултат на системата на валутния борд, действащ в България, в резултат от сделките в евро не възниква валутен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът бъдещите парични потоци на финансовия инструмент да варират поради промени в пазарния лихвен процент.

Излагането на лихвен риск може да възникне в резултат на получени/предоставени заеми. При промени в лихвените проценти, в случай че получените/предоставени заеми имат променлив компонент в лихвените проценти, ще възникне ликвиден риск.

Дружеството следи отблизо пазара и продукцията от различните работни отраслови групи, управляващи прехода към нови референтни лихвени проценти. Това включва съобщения, направени от регулатора на IBOR. Регулаторът ясно посочва, че в края на 2021 г. вече няма да се стреми да убеждава или задължава банките да подават IBOR.

В отговор на съобщенията, Дружеството е прегледало наличната информация относно реформата на IBOR и анализира как реформата ще повлияе на Дружеството, какви са рисковете, свързани с реформата. Като се има предвид, че групата има заеми само с EURIBOR, който е отрицателен, не се очаква реформата да има значително въздействие или да увеличи свързаните рискове. Кредиторите не са информирали Дружеството за иницииране на промени в условията на съществуващите договори за заем, поради което Дружеството не очаква значителни промени в условията по договорите във връзка с тази реформа.

Анализ на чувствителността към лихвен риск е извършен за инвестициите на Дружеството в портфейла от необслужвани кредити към края на отчетния период:

Суми в лева	**31 декември 2022 г.**	**31 декември 2021 г.**
Инструменти с променлив лихвен процент		
Финансови активи	*16,792*	*24,750*
Инвестиции във финансови активи	14,423	23,650
Предоставени заеми	2,369	1,100
Финансови пасиви	*(15,123)*	*(19,035)*
Лихвоносни заеми и привлечени средства	*(15,123)*	(19,035)
	1,669	**5,715**

Корекцията на ефективния лихвен процент е изчислена въз основа на бъдещите очаквани парични потоци и анализът на чувствителността показва разумно възможна промяна от 1% в лихвения процент чрез намаляване/увеличаване на прогнозните парични потоци към отчетната дата. Повишеният (намален) капитал и очакваната печалба или загубата преди данъчно облагане в суми са показани по-долу. Този анализ предполага, че всички други променливи остават постоянни.

Цели и политики за управление на финансовия риск (продължение)

Лихвен риск (продължение)

Суми в лева	1 % увеличение	1 % намаление
1 януари – 31 декември 2022 г.		
Инструменти с променлив лихвен процент	17	(17)
1 януари – 31 декември 2021 г.		
Инструменти с променлив лихвен процент	57	(57)

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не е в състояние да генерира достатъчно парични средства за пълно уреждане на задълженията си, когато са изискуеми или може да направи това само при условия, които са съществено неблагоприятни. Целта на Дружеството е да поддържа достатъчно ликвидни ресурси, за да поддържа дейността си, да изпълнява финансовите си задължения и да урежда наличните пасиви, да изплаща заплатите и да предоставя средства за капиталови разходи и инвестиционни възможности. Ръководството на Дружеството се стреми да постигне тези цели чрез:

- Изготвяне на редовни прогнозни парични потоци за разбиране на прилагането и използването на средствата; и
- Идентифициране на бъдещо финансиране, включително нови дългови инструменти.
- Месечен преглед на нуждите за оборотен капитал и остатъчни парични средства при дружествата от групата.

Ръководството на Дружеството смята, че не са необходими допълнителни мерки във връзка с Covid-19.

Експозиция към ликвиден риск
Таблицата по-долу показва падежната структура на финансовите и други пасиви на Дружеството към отчетната дата. Таблицата е изготвена на базата на договорените брутни и недисконтирани парични потоци и включва главницата и прогнозните лихвени плащания.

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството въз основа на договорените недисконтирани плащания е, както следва:

31 декември 2022 г.	**Балансова стойност**	**<1 година**	**2-8 години**	**Общо**
	хил. лв	**хил. Лв**	**хил. лв**	**хил. лв**
Заеми и привлечени средства	15,330	7,018	8,935	15,953
Общо	**15,330**	**7,018**	**8,935**	**15,953**

31 декември 2021 г.	**Балансова стойност**	**<1 година**	**2-8 години**	**Общо**
	хил. лв	**хил. Лв**	**хил. лв**	**хил. лв**
Заеми и привлечени средства	19,095	-	20,006	20,006
Общо	**19,095**	**-**	**20,006**	**20,006**

Цели и политики за управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

Дългосрочните получени заеми подлежат на погасяване към датата на падежа.

Кредитен риск

Кредитният риск се отнася до риска от неизпълнение от страна на контрагента на договорните задължения, което да доведе до финансови загуби за Дружеството. Дружеството е приело политика да сключва сделки само с кредитоспособни контрагенти и да получава достатъчно обезпечение, когато е целесъобразно, като средство за намаляване на риска от финансови загуби от неизпълнение.

Кредитният риск върху парични средства и парични еквиваленти е ограничен, тъй като контрагентът е банка с висок кредитен рейтинг.

За годината, приключваща на 31 декември 2022 и 2021 г., Дружеството има инвестиции във финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към датата на отчитане (закупени или първоначални създадени финансови активи с кредитна обезценка). За тези активи очакваната кредитна загуба през целия живот се признава, а приходите от лихви се изчисляват върху нетната балансова стойност (т. е. нетно от обезценка за очаквани загуби). През целия срок очакваните кредитни загуби са включени в прогнозните парични потоци при изчисляване на ефективния лихвен процент при първоначалното признаване. Ефективният лихвен процент за признаване на лихви през целия живот на актива е коригиран ефективен лихвен процент.

Максималният кредитен риск на Дружеството е възможност от неизпълнение на договорните задължения. Изчислено е на база балансова стойност. Въпреки това, Дружеството измерва, че такъв риск не е възможен, тъй като в момента паричните потоци са в съответствие с прогнозираните.

Оперативен риск

Този риск се отнася до лошо управление, грешка или измама във връзка с управлението на финансовия риск, което води до финансови загуби за Дружеството. Той се управлява чрез поддържане на процедури за отчетност и финансов контрол на Дружеството, като същевременно се гарантира, че персонал с подходящ опит и квалификация изпълнява тези процедури, налице са подходящи договорни споразумения с контрагенти и се осигурява спазването на законовите и подзаконовите разпоредби.

Цели и политики за управление на финансовия риск (продължение)

Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да се запази способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие, за да се осигури възвръщаемост за собствениците и ползи за други заинтересовани страни и да се поддържа оптимална капиталова структура за намаляване на разходите на капитала. За да поддържа или адаптира капиталовата структура, Дружеството може да коригира размера на дивидентите, изплатени на собствениците, да върне капитал на собствениците, да емитира нови дялове или да продава активи за намаляване на дълговете.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Разходите, пряко свързани с придобиването на финансови активи или финансови пасиви по справедлива стойност чрез печалба или загуба, се признават веднага в печалбата или загубата.
Справедлива стойност на всички финансови активи и пасиви е приблизително равна на балансовата им стойност.

Определяне на справедливата стойност

При оценяването на справедливата стойност се допуска, че активът или пасивът се разменят при непринудена сделка между пазарни участници, за да продадат актива или да прехвърлят пасива към датата на оценяване при текущи пазарни условия. Справедливата стойност на финансовите инструменти е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка на основен (или най-изгодния пазар) при текущи пазарни условия към датата на оценката (т.е. изходна цена), независимо дали цената се наблюдава директно или се използват други техники за оценка.

Когато активът е придобит или се поеме задължение в обменна сделка за този актив или пасив, цената на сделката е цената, платена за придобиване на актива или получена за поемането на пасива.

За определяне на справедливата стойност, Дружеството използва техники за оценка, които са подходящи за дадените обстоятелства и за които има достатъчно данни за целите на оценяването на справедливата стойност, максимално използване на съответните наблюдаеми данни и минимизиране на използването на незабележими данни. Въз основа на дейността си Дружеството използва техники за оценка, които са общоприети модели: като дисконтираните парични потоци.

	Балансова стойност	Справедлива стойност
	Към 31 декември 2022 г.	
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	**24,147**	**24,146**
Инвестиции в портфолио от необслужвани кредити*	14,423	14,422
Предоставени заеми	2,472	2,472
Парични средства и еквиваленти	221	221
Търговски и други вземания	7,031	7,031
Финансови задължения	**20,103**	**20,103**
Търговски и други задължения	15,202	15,202
Получени заеми	4,901	4,901

Цели и политики за управление на финансовия риск (продължение)

Определяне на справедливата стойност (продължение)

	Балансова стойност	Справедлива стойност
	Към 31 декември 2021 г.	
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	**32,428**	**32,428**
Инвестиции в портфолио от необслужвани кредити*	23,650	23,650
Предоставени заеми	1,152	1,152
Парични средства и еквиваленти	4,574	4,574
Търговски и други вземания	3,052	3,052
Финансови задължения	**21,106**	**21,106**
Търговски и други задължения	2,071	2,071
Получени заеми	19,035	19,035

* За инвестицията в портфолиото от необслужвани кредити, Дружеството следва метода на амортизираната стойност, като прилага коригиран ефективен лихвен процент. Този процент е изчислен на база прогноза на приблизителните бъдещи парични потоци за събраните вземания и текущата покупна цена на финансовия актив.

Отговорности на ръководството

Съгласно българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и неговите парични потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и нередности.

Съвет на директорите:

/Патрик Томас Мабет/

/Джейсън Брайън Стрампел/
29 септември 2023

Deloitte Audit OOD
UIC 121145199
103, Al. Stambolijski Blvd.
Sofia 1303
Bulgaria

Tel: +359 (2) 80 23 300
Fax: +359 (2) 80 23 350
www.deloitte.bg

Делойт Одит ООД
ЕИК 121145199
бул."Ал.Стамболийски" 103
София 1303
България

Тел: +359 (2) 80 23 300
Факс: +359 (2) 80 23 350
www.deloitte.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Лето Инвестмънт АД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Лето Инвестмънт АД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 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), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (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

Съветът на директорите на Дружеството („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.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу Лимитид („ДТТЛ"), както и към глобалната мрежа от дружества – членове и свързаните с тях дружества (заедно наричани „организацията на Делойт). ДТТЛ (наричано също "Делойт Глобъл") и всяко дружество– член и неговите свързани дружества са юридически самостоятелни и независими лица, които не могат да поемат задължения или да се обвързват взаимно по отношение на трети страни. ДТТЛ и всяко дружество член на ДТТЛ и свързаните с него дружества са отговорни единствено и само за своите собствени действия и бездействия, но не и за тези на останалите. ДТТЛ не предоставя услуги на клиенти. Моля, посетете www.deloitte.com/about, за да научите повече.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, 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 неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали 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 база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на 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 основополагащите за него 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.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно "Указания относно нови разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България – Институт 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:

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

Deloitte Audit

Делойт Одит ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 Делойт Одит ООД

Емил Бадов
Пълномощник на управителя Десислава Динкова
Регистриран одитор, отговорен за одита
бул. Ал. Стамболийски 103
1303 София, България

30 септември 2023

ЛЕТО ИНВЕСТМЪНТ АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	Бележки	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от лихви		6,342	7,267
Приходи от продажба на материални запаси		-	9,010
Печалба от преоценка на справедлива стойност на финансови активи		4,156	3,914
Приходи от продажба на инвестиции в дъщерни дружества		-	782
Приходи от управление на активи		12	12
Други приходи		29	10
Общо оперативни приходи	6, 14	**10,539**	**20,995**
Други разходи за данъци		(86)	(159)
Себестойност на продадените материални запаси	7	-	(7,399)
Загуба от продажба на финансови активи		-	(119)
Правни и консултантски разходи		(1,024)	(2,282)
Други оперативни разходи		(2,883)	(6,516)
Общо оперативни разходи	15	**(3,993)**	**(16,475)**
Печалба от оперативна дейност		**6,546**	**4,520**
Разходи за лихви	9	(592)	(772)
Финансови разходи		(18)	(9)
Общо финансови разходи	16	**(610)**	**(781)**
Печалба преди данъци		**5,936**	**3,739**
Разход за данък върху печалбата	17	(594)	(393)
Печалба за годината		**5,342**	**3,346**
Друг всеобхватен доход		**-**	**-**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход за годината		**5,342**	**3,346**

Финансовият отчет на Лето Инвестмънт АД за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29 септември 2023 г.

Съвет на директорите:

/Джейсън Брайън Стрампел/

/Патрик Томас Мабри/

Изготвен от Ърнст и Янг България ЕООД:

/Милена Благоева, Упълномощен представител/

ЕРНСТ & ЯНГ БЪЛГАРИЯ ЕООД • ERNST & YOUNG BULGARIA EOOD • София

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД

Емил Бадов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 30.09.2023

Приложените бележки са неразделна част от годишния финансов отчет.

ЛЕТО ИНВЕСТМЪНТ АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2022 г.

	Бележки	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
АКТИВИ			
Краткотрайни активи			
Парични средства и парични еквиваленти	9	221	4,574
Търговски и други вземания	10	7,031	3,052
Вземане за корпоративен данък		-	495
Предоставени заеми	8	2,472	1,152
Материални запаси	7	13,495	-
Общо краткотрайни активи		**23,219**	**9,273**
Дълготрайни активи			
Инвестиции във финансови активи		14,423	23,650
Отсрочен данъчен актив	17	382	126
Общо дълготрайни активи	6	**14,805**	**23,776**
ОБЩО АКТИВИ		**38,024**	**33,049**
ПАСИВИ			
Краткосрочни пасиви			
Лихвоносни заеми и привлечени средства	12	6,860	-
Провизии	13	-	1,264
Търговски и други задължения	13	4,774	747
Текущи данъчни задължения		634	-
Общо краткосрочни пасиви		**12,268**	**2,011**
Дългосрочни пасиви			
Лихвоносни заеми и привлечени средства	12	8,471	19,095
Общо дългосрочни пасиви		**8,471**	**19,095**
ОБЩО ПАСИВИ		**20,739**	**21,106**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	11	1,055	1,055
Неразпределена печалба		16,230	10,888
Общо собствен капитал		**17,285**	**11,943**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**38,024**	**33,049**

Финансовият отчет на Лето Инвестмънт АД за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29 септември 2023 г.

Съвет на директорите:

/Джейсън Брайън Стрампел/

/Патрик Томас Мабри/

Изготвен от Ърнст и Янг България ЕООД:

/Милена Благоева, Упълномощен представител/

Емил Бадов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 30.09.2023

Приложените бележки са неразделна част от годишния финансов отчет.

ЛЕТО ИНВЕСТМЪНТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	Бележки	*Основен капитал*	*Неразпределена печалба*	*Общо собствен капитал*
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Към 1 януари 2021		**1,055**	**7,542**	**8,597**
Печалба за годината		-	3,346	3,346
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход		-	-	-
Към 31 декември 2021		**1,055**	**10,888**	**11,943**
Печалба за годината		-	5,342	5,342
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход		-	-	-
Към 31 декември 2022	11	**1,055**	**16,230**	**17,285**

Финансовият отчет на Лето Инвестмънт АД за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29 септември 2023 г.

Съвет на директорите:

/Джейсън Брайън Стрампел/

/Патрик Томас Мабри/

Изготвен от Ърнст и Янг България ЕООД:

/Милена Благоева, Упълномощен представител/

Емил Бадов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 30.09.2023

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 033 ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД

Приложените бележки са неразделна част от годишния финансов отчет.

ЛЕТО ИНВЕСТМЪНТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	Бел.	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба преди данъци		5,936	3,739
Корекции за равнение на печалба преди данъци до нетни парични потоци			
Начислени приходи от лихви	14	(6,342)	(7,267)
Печалба от преоценка на справедлива стойност на финансов актив	14	(4,156)	(3,914)
Начислени разходи за лихви	16	-	772
Печалба от продажба на стоки		-	(1,611)
Обезценка на стоки	15	3,804	4,926
Печалба от продажба на инвестиции	14	592	(782)
Провизии		(1,264)	-
Загуби от продажба на финансови активи	15	-	119
Загуби от валутни операции	16	18	9
Изменение на оборотния капитал:		-	
Намаление на материалните запаси	7	(17,299)	(9,415)
Увеличение на други вземания	10	(3,957)	10,685
Увеличение/(Намаление) на други задължения	13	4,026	(2,686)
Платен корпоративен данък		(214)	(771)
Нетни парични потоци използвани за оперативна дейност		**(18,856)**	**(6,196)**
Инвестиционна дейност			
Постъпления, свързани с необслужвани кредити	6	19,675	14,553
Предоставени заеми	8	(815)	(954)
Погасени заеми от свързани лица	8	-	1,140
Получена лихва		-	39
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**18,860**	**14,778**
Финансова дейност			
Получен заем	12	8,543	-
Погасяване на заеми	12,13	(12,900)	(6,560)
Нетни парични потоци използвани за финансова дейност		**(4,357)**	**(6,560)**
Нетно (намаление)/ увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		**(4,353)**	2,022
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		4,574	2,552
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	**221**	**4,574**

Финансовият отчет на Лето Инвестмънт АД за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29 септември 2023 г.

Съвет на директорите:

/Джейсън Брайън Стрампел/

/Патрик Томас Мабри/

Изготвен от Ърнст и Янг България ЕООД:

/Милена Благоева, Упълномощен представител/

Емил Бадов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Дата: 30.09.2023

1. Корпоративна информация

Лето Инвестмънт АД (Дружеството) е акционерно дружество, учредено и установено в България през декември 2017 г., с ЕИК 204910769. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ на 18 декември 2017 г. Към 31 декември 2022 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е ул. Хан Аспарух 56, София, 1000, България.

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2022 г. е в размер на 1,055 хил. лв., разпределен в 1 054 999 обикновени поименни акции с номинална стойност на всяка акция от 1 лев и 1 поименна налична преференциална акция Клас А с номинална стойност от 1 лев.

Към 31 декември 2022 г. акционерите на Дружеството са както следва:

- АЕПФ III 11 С.а.р.л, регистрирано в Търговския регистър на Люксембург с номер B219067, което притежава 90% от капитала на Дружеството;
- Ей Джи Кепитъл АД, регистрирано в Търговския регистър на България с ЕИК 103225551, притежаващо 4.9999052% от капитала;
- Софкепитъл АД, регистрирано в Търговския регистър на България с ЕИК 205250180, притежаващо 5% от капитала;
- Атланд Асет Мениджмънт АД, регистрирано в Търговския регистър на България с Булстат 201231033, притежаващо 0.0000948% от капитала.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиции от всякакъв вид, търговско представителство и посредничество, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) след получаване на необходимите разрешения и регистрации за тази дейност, както и всички други сделки и дейности, незабранени от закон. Основната цел на управлението на капитала е да се максимизира акционерната стойност.

Дружеството е лицензирана финансова институция, регистрирана по чл. 3, параграф 1, ал. 3 от Закона за кредитните институции в България.

Администраторът на Дружеството е Лапитус Мениджмънт С.а.р.л и има седалище на адрес авеню Шарл де Гол 2, L-1653, Люксембург.

Финансовите отчети на Дружеството са включени в консолидираните финансови отчети на Сета Холдко С.а.р.л. които се намират на адрес авеню Шарл де Гол 2, L-1653 Люксембург.

Финансовият отчет на Лето Инвестмънт АД за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29 септември 2023 г.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики

Основните счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са изложени по-долу. Тези политики се прилагат последователно през всички представени години, освен ако не е посочено друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС”).

База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен на база историческа цена с изключение на финансовите инструменти, които са оценени по справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е пояснено в счетоводните политики по-долу.

Историческата цена обикновено се основава на справедливата стойност на насрещната престация, дадена в замяна на стоки и услуги.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

База за изготвяне (продължение)

Справедлива стойност е цената, която би била получена за продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив при организирана сделка между участници на пазара към датата на оценяване, независимо дали тази цена е пряко наблюдаема или оценена с помощта на друга техника за оценяване.

При оценяването на справедливата стойност на даден актив или пасив, Дружеството взема предвид характеристиките на актива или пасива, ако пазарните участници вземат предвид тези характеристики при ценообразуването на актива или пасива към датата на оценяване.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Действащо предприятие

Ръководството е направило следното, за да оцени способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие: прогнози и анализи на очакваните бъдещи приходи и печалби; анализ на текущите и бъдещите парични потоци; оценка на заемите във връзка с финансовите споразумения и предвидените финансови ангажименти; оценка на способността на Дружеството да плаща лихви и, когато е възможно, да погасява заемите с допълнителни средства. Въз основа на горепосочените оценки, Ръководството счита, че Дружеството е в състояние да продължи да съществува като действащо предприятие.

Бъдещата дейност на Дружеството е пряко зависима от бизнес средата, както и от осигуреното финансиране от настоящите и бъдещите собственици. Ако бизнес рисковете бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде затруднена или възпрепятствана, и активите бъдат продадени, следва да бъдат направени корекции: за намаление на отчетната стойност на активите до тяхната ликвидационна стойност; начисление на потенциални задължения; рекласифициране на дългосрочните активи и пасиви в краткосрочни. Вземайки предвид очакваните парични потоци, ръководството на Дружеството счита, че финансовият отчет следва да бъде изготвен съгласно принципа на действащо предприятие.

Отчети за печалби или загуби и друг всеобхватен отчет за приходите и паричните потоци

Дружеството е избрало да представи в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход разходите, анализирани по функция.

Дружеството представя парични потоци от оперативна дейност, използвайки индиректния метод. Придобиванията и движенията, свързани с финансови активи, се оповестяват като парични потоци от инвестиционни дейности, тъй като те най-подходящо отразяват бизнес дейностите на Дружеството.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Функционална валута и валута на представяне

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Превръщане в чуждестранна валута

а) Функционална валута и валута на представяне

Финансовите отчети на Дружеството са представени в български лева (BGN), който е и функционалната валута на Дружеството.

б) Транзакции и салда

При изготвянето на финансовите отчети, сделките в чуждестранна валута се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. В края на всяка отчетна година паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, се преизчисляват във функционалната валута по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка. Непаричните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, не се преизчисляват.

Всички печалби и загуби от курсови разлики, в резултат на уреждане на такива сделки и вследствие на преизчислените в края на годината обменни курсове на паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се признават в отчета за всеобхватния доход.

Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни отношения във връзка с инструмента.

Финансовите активи и финансовите пасиви първоначално се оценяват по справедлива стойност. Разходите по сделките, които са пряко свързани с придобиването или емитирането на финансови активи и финансови пасиви (различни от финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата), се добавят към или се приспадат от справедливата стойност на финансовите активи или финансовите пасиви, в зависимост от конкретния случай, при първоначалното признаване. Разходите по сделките, пряко свързани с придобиването на финансови активи или финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата, се признават незабавно в печалбата или загубата.

Финансови активи

Финансовите активи се класифицират в следните категории: финансови активи по амортизирана стойност, финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата.

След първоначалното признаване финансовите активи се класифицират в горепосочените категории въз основа на теста относно характеристиките на договорените парични потоци (СПГЛ тест) и бизнес модела, който Дружеството прилага при управлението на финансовите си активи. Бизнес моделът, прилаган за групата от финансови активи, се определя на ниво, което отразява начина, по който всички групи финансови активи се управляват заедно, за да се постигне конкретната бизнес цел на Дружеството. Намеренията на ръководството на Дружеството по отношение на отделни инструменти не влияят върху прилагания бизнес модел. Дружеството може да прилага повече от един бизнес модел за управление на финансовите си активи.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи (продължение)

СПГЛ тестът изисква договорните условия на финансовите активи (като цяло) да водят до парични потоци, които представляват единствено плащания на главница и лихви върху дължимата главница, т.е. парични потоци, които отговарят на основното споразумение за кредитиране. За разлика от теста на бизнес модела, този тест се прави на ниво инструмент.

Бизнес моделът за управление на финансовите активи е фактически въпрос, а не само твърдение. Той обикновено се наблюдава чрез дейностите, които Дружеството предприема, за да постигне целта на бизнес модела. При определяне на бизнес модела, приложим за управление на финансови активи, Дружеството обосновава решението си не с един-единствен фактор или дейност, а с оглед на всички релевантни доказателства, които са налични към датата на оценката.

Дружеството признава финансов актив в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството става страна по договорни отношения, свързани с инструмента. Покупката или продажбата на финансови активи се признава и отписва, което е приложимо, на датата на търгуване (сделката).

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите активи по справедлива стойност, с изключение на търговските вземания, които не съдържат значителен компонент на финансиране. При първоначалното признаване Дружеството оценява финансов актив по справедлива стойност плюс, в случай на финансов актив, който не е по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването на финансовия актив.

Разходите по сделката включват всички такси и комисионни, които Дружеството не би заплатило, ако не беше сключеното споразумение за финансовия инструмент.

Ако справедливата стойност на финансовия актив при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, разликата се признава в печалбата или загубата.

С оглед на бизнес модела, който се прилага за управление на групата от финансови активи, счетоводното отчитане на финансовите активи е, както следва:

Финансови активи по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната цена се изчислява чрез прилагане на ефективния лихвен процент към брутната балансова стойност на финансов актив, с изключение на: закупените или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка. За тези финансови активи Дружеството прилага коригирания кредитен ефективен лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив от първоначалното признаване.

Вземанията на Дружеството се осчетоводяват по бизнес модела, чиято цел е да се държат финансови активи с цел събиране на договорни парични потоци, които могат да съдържат парични потоци, свързани с плащането на главницата и входящите лихви.

Вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те са включени в краткотрайните активи, с изключение на тези с падежи по-големи от 12 месеца след датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние, в който случай те се класифицират като дълготрайни активи.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи (продължение)

Финансови активи по амортизирана стойност (продължение)

Вземанията се признават първоначално по себестойност (справедливата стойност на въпросното вземане) и впоследствие се отчитат по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход, когато тези активи са отписани, обезценени или амортизирани.

Дружеството оценява предоставените заеми по амортизирана стойност. Методът на амортизирана стойност за оценка на финансовите активи се прилага, когато:
а) Финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансови активи с цел събиране на договорни парични потоци, и
б) Договорните условия на финансовия актив пораждат парични потоци на определени дати, които са единствено плащания на главница и лихви по неизплатената сума на главницата.

И двете условия са изпълнени и методът на амортизиране се използва за определяне на стойността на необслужваните кредити.

С оглед на бизнес модела, приложен за управление на групата от финансови активи, счетоводното отчитане на финансовите активи е, както следва:

Ръководството на Дружеството оцени, че целите на бизнес модела за тези финансови активи е да ги задържи, за да събере договорните парични потоци, които отговарят на критерия за единствено плащане на главницата и лихвите („СПГЛ“). Дружеството управлява активите, държани в рамките на портфейла, за да събере тези конкретни договорни парични потоци (вместо да управлява общата възвръщаемост на портфейла както от задържането, така и от продажбата на активи). При определяне дали паричните потоци ще бъдат реализирани чрез събиране на договорните парични потоци на финансовите активи са разгледани честотата, стойността и времето на продажбите, както и очакванията за бъдеща дейност по продажбите.

Приходите от лихви, свързани с финансови активи по амортизирана стойност са изчислени по метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност се изчислява чрез прилагане на ефективния лихвен процент към брутната балансова стойност на финансов актив.

Признаване на приход, свързан с придобит портфейл от необслужвани кредити за годината

Портфейлът от необслужвани кредити се третира като вид закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка. За тези финансови активи Дружеството прилага коригирания за кредитиране ефективен лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив от първоначалното признаване. При изчисляване на коригирания за кредитиране ефективен лихвен процент Дружеството оценява очакваните парични потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия актив и очакваните кредитни загуби. Изчислението включва всички такси, платени или получени между страните по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, разходите по сделките и всички други премии или отстъпки.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи (продължение)

Признаване на приход, свързан с придобит портфейл от необслужвани кредити за годината (продължение)

Дружеството чрез прилагане на метода на коригирания кредитен ефективен лихвен процент, признава приходите от лихви за периода. Приходите от лихви се изчисляват, като се използват бъдещите прогнози за паричните потоци, свързани с очакваните постъпления от кредитите и текущата и бъдещата покупна цена на финансовия актив. Въз основа на това се определя ефективния лихвен процент, на база на който се признават лихвените приходи в отчета за всеобхватния доход за текущия период. Ако/когато се получи информация за промени в паричните потоци, Дружеството преизчислява брутната балансова стойност и съответно ефективния лихвен процент, както е дефиниран в МСФО 9.

Вземанията на Дружеството се осчетоводяват съгласно бизнес модела, чиято цел е да се държат финансови активи с цел събиране на договорни парични потоци, които са единствено плащане на главницата и входящите лихви.

Вземанията на Дружеството са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те са включени в краткотрайните активи, с изключение на тези с падежи, по-големи от 12 месеца след датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние, в който случай те се класифицират като дълготрайни активи.

Обезценка – очаквана кредитна загуба (ОКЗ)

Изискванията за обезценка се прилагат, за да се признаят очакваните бъдещи кредитни загуби през целия живот за всички финансови инструменти, за които е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване. Ако кредитният риск за даден финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване, Дружеството признава обезценката за очакваните загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби от 12 месеца.

Дружеството счита финансов актив за просрочен, когато договорното плащане е просрочено с 90 дни и превишава депозита, платен от длъжника. Обаче в определени случаи Дружеството също може да счете финансов актив за просрочен, когато вътрешна или външна информация показва, че е малко вероятно Дружеството да получи цялата неизплатена сума по договора преди да вземе предвид превишенията по кредитите, притежавани от Дружеството.

Дружеството наблюдава увеличението на кредитния риск чрез изготвяне на приблизителни бъдещи парични потоци към всяка отчетна дата. Счита се, че е налице значително увеличение на кредитния риск когато приблизителните парични потоци показват, че длъжникът няма да може да изплати задълженията си по договора.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи (продължение)

Обезценка – очаквана кредитна загуба (ОКЗ) (продължение)

Изчислението на очакваната кредитна загуба се основава на "тристепенен" модел ("общ модел") за обезценка:

Фаза 1
Включва финансови инструменти, които не са имали значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване или които имат нисък кредитен риск към отчетната дата. За тези активи 12-месечната очаквана кредитна загуба се признава, а приходите от лихви се изчисляват върху брутната балансова стойност на актива (т. е. без приспадане на обезценката за очакваните загуби). Очакваната кредитна загуба за период от 12 месеца включва очакваните кредитни загуби, произтичащи от събития, които са възможни в рамките на 12 месеца след датата на отчитане. Това не е очакваният паричен недостиг за 12-месечния период, а цялата кредитна загуба върху актива, претеглена на база вероятността, че загубата ще настъпи през следващите 12 месеца.

Фаза 2
Включва финансови инструменти, които са имали значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване (освен ако имат нисък кредитен риск към отчетната дата), но които нямат обективно доказателство за обезценка. За тези активи очакваната кредитна загуба за целия срок се признава, но приходите от лихви все още се изчисляват върху брутната балансова стойност на актива. Очакваната кредитна загуба за целия срок включва очакваните кредитни загуби, произтичащи от събития през целия живот на финансовия инструмент.

Фаза 3
Включва финансови активи, които имат обективни доказателства за неизпълнение към отчетната дата. За тези активи очакваната кредитна загуба за целия срок се признава, а приходите от лихви се изчисляват върху нетната балансова стойност (т. е. нетно от обезценката за очакваните загуби). За измерване и признаване на очаквани кредитни загуби за предоставени заеми Дружеството е приложило общоприетия подход.

През годините, приключваща на 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г., Дружеството има инвестиция във финансов актив (портфейл от необслужвани кредити), който е закупен или създаден финансов актив с кредитна обезценка. Въз основа на прогнозата за парични потоци и очакванията на ръководството към края на периода, се очаква портфейлът от необслужвани кредити да генерира печалба и няма събития, които да показват значително нарастване на риска. За придобитите обезценени финансови активи Дружеството признава само кумулативните промени в очакваните кредитни загуби през целия живот, считано от първоначалното признаване, като обезценка за очаквани загуби (прилагайки етап 3 в "тристепенен модел" по МСФО 9). Дружеството изчислява коригиран кредитен ефективен лихвен процент върху нетната балансова сума и признава провизия за обезценка за промени в очакваната кредитна загуба за целия срок.

За търговски вземания или активи по договори, които не съдържат значителен компонент на финансиране, обезценката на очаквани загуби се измерва при първоначалното признаване и през целия срок на вземане, в размер, равен на очакваната кредитна загуба за целия срок. Приблизителната оценка на очакваната кредитна загуба е поместена в съответните раздели.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови пасиви и капиталови инструменти

а) Класификация като дълг или капитал

Дългови и капиталови инструменти се класифицират или като финансови пасиви или като капитал в зависимост от същността на договорните отношения и дефиницията на финансов пасив и на капиталов инструмент: емитента на финансовия инструмент се очаква да класифицира инструмента, или неговите компоненти, при първоначалното признаване като финансов пасив, финансов актив или капиталов инструмент в съответствие със същността на договорните отношения и дефинициите на финансов пасив, финансов актив и капиталов инструмент.

б) Капиталови инструменти

Капиталов инструмент е всеки договор, който доказва правата на собственост върху активите на Дружеството след приспадане на всички негови пасиви. Капиталовите инструменти, емитирани от Дружеството, са равни на получените постъпления, без да се отчитат преките разходи за емитиране.

Обратно изкупуване на капиталовите инструменти на Дружеството се признава и приспада директно в собствения капитал. Печалба или загуба не се признава в отчета за всеобхватния доход при покупката, продажбата, емитирането или анулирането на инструментите на собствения капитал на Дружеството.

в) Финансови пасиви

За финансовите пасиви Дружеството следва принципите на МСФО 32. Съгласно него финансов пасив е всеки пасив, който е:

(а) договорно задължение:

(i) за предоставяне на парични средства или друг финансов актив на друго дружество; или
(ii) за разменяне на финансови активи или пасиви с друго дружество при условия, които са потенциално неблагоприятни за дружеството; или

(б) договор, който ще бъде или може да бъде уреден с капиталовите инструменти на самото Дружество и е:

(i) недериватив, за който Дружеството е или може да бъде задължено да предостави известен брой от своите собствени капиталови инструменти; или
(ii) деривати, който ще бъде или може да бъде уреден, освен чрез размяна на фиксирана сума пари в брой или друг финансов актив за определен брой капиталови инструменти на Дружеството. За тази цел инструментите на собствения капитал на Дружеството не включват инструменти, които сами по себе си са договори за бъдещо получаване или доставка на инструментите на собствения капитал на Дружеството. За първоначалното измерване Дружеството прилага МСФО 9 точка 5.1., според която първоначалното при признаване на финансовите пасиви на дружеството, те се измерват по справедлива стойност.

Дружеството класифицира всички финансови пасиви като последващо оценявани по амортизирана стойност с изключение на финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата. Такива пасиви се оценяват последващо по справедлива стойност.

По решение на ръководството, Дружеството първоначално признава финансовите пасиви по справедлива стойност през печалбата и загубата.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови пасиви и капиталови инструменти (продължение)

Към края на годината, завършваща на 31 декември 2022 г. Дружеството няма пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата.

г) Други финансови пасиви
Другите финансови пасиви (включително заемите и привлечените средства) са оценени впоследствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисляване на амортизираната стойност на финансов пасив и за разпределяне на лихвените разходи през съответния период. Ефективният лихвен процент е лихвеният процент, който точно дискутира прогнозните бъдещи плащания през очаквания срок на финансовия пасив или (когато е уместно) по-кратък период, до нетната балансова стойност при първоначалното признаване.

д) Отписване на финансови пасиви
Дружеството отписва финансови пасиви тогава и само тогава, когато задълженията на Дружеството се погасяват, анулират или изтичат. Когато съществуващ финансов пасив е заменен с друг от същия кредитор при съществено отличаващи се условия или условията на съществуващия пасив са съществено изменени, такава замяна или промяна се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив. Разликата в съответните балансови стойности се признава в печалбата или загубата.

Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската от себестойността и нетната реализуема стойност. Дружеството придобива материални запаси съгласно поръчки за възлагане, издадени за дългове, включени в портфейла от необслужвани кредити. Себестойността представлява сумата на задължението, посочена в поръчката за възлагане и платените такси за регистрацията на собствеността върху придобитото имуществото. Поръчките за възлагане се считат за събрани суми от необслужвани кредити и придобиване на материални запаси. Разходите се разпределят между отделните стоки. Нетната реализуема стойност е приблизително определената продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с разходите, необходими за осъществяване на продажбата.

Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, депозити при поискване, краткосрочни депозити с първоначален срок до 3 месеца и други суми, лесно конвертируеми в пари в брой.

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г., паричните средства и паричните еквиваленти се държат в добре утвърдени кредитни институции с нисък профил на кредитен риск. Поради това не се счита, че всякакви обезценки на пари и парични еквиваленти са съществени.

Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди включват разходи, направени през финансовата година, но свързани с последваща финансова година.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Вземания

Вземанията се признават първоначално по справедлива стойност. Последващото оценяване е по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент, намален с провизията за обезценка. Провизията за обезценка на вземания се установява, когато има обективни доказателства, че Дружеството няма да може да събере всички дължими суми в съответствие с първоначалните условия на вземанията.

За очакваната кредитна загуба, Дружеството прилага опростен подход за търговски вземания (фаза 1 в тристепенния модел съгласно МСФО). За годината, приключваща на 31 декември 2022 г., не е изчислена кредитна загуба.

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г. Дружеството има вземания по предоставени заеми. Оценка на обезценката, свързана с предоставените заеми, е представена в съответните раздели от счетоводната политика.

Задължения

Задълженията се признават първоначално по справедлива стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективният лихвен процент.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има настоящо задължение (правно или конструктивно) в резултат на минало събитие, и е вероятно, че Дружеството ще уреди задължението и може да се направи надеждна оценка на размера на задължението.

Сумата, призната като провизия, е най-добрата прогнозна оценка на необходимото възнаграждение за уреждане на настоящото задължение в края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурностите, свързани със задължението. Когато провизията се измерва с помощта на очакваните парични потоци, за уреждане на настоящото задължение, балансовата му сума е сегашната стойност на тези парични потоци (когато ефектът от стойността на парите във времето е съществен).

Когато се очаква някои или всички икономически ползи, необходими за уреждане на дадена провизия, да бъдат възстановени от трета страна, вземането се признава като актив, ако е почти сигурно, че възстановяването ще бъде получено и размерът на вземането може да бъде оценен надеждно.

Основен капитал

Обикновените акции се класифицират като дялово участие.

Капиталовите инструменти се измерват по справедливата стойност на паричните средства или други получени или подлежащи на получаване средства, без да се вземат предвид преките разходи за емитиране на капиталови инструменти. Ако плащането е отложено и времето е съществено, първоначалното признаване е на база сегашна стойност.

Приходи от продажби на материални запаси

Приходи от продажби на материални запаси се признават когато значителните рискове и изгоди от собствеността върху материалните запаси са прехвърлени на купувача.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават в отчета за всеобхватния доход, като се използва метода на ефективния лихвен процент. Ефективният лихвен процент е лихвеният процент, който точно намалява прогнозните бъдещи парични плащания и постъпления през очаквания срок на финансовия актив или пасив (или, когато е уместно, по-кратък период) към балансовата сума на финансовия актив или пасив. При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството оценява бъдещите парични потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но не и очаквани бъдещи кредитни загуби.

За закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, Дружеството изчислява приходите от лихви чрез изчисляване на коригирания кредитен ефективен лихвен процент, който се прилага към амортизираната стойност на финансовия актив. Коригираният ефективен лихвен процент е лихвеният процент, който при първоначалното признаване дисконтира очакваните бъдещи парични потоци (включително кредитните загуби) към амортизираната стойност на финансовия актив. При изчисляване на коригирания ефективен лихвен процент Дружеството оценява бъдещите очаквани парични потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия актив и очакваните кредитни загуби.

Изчислението включва всички такси и суми, платени или получени между страните по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, разходите по сделките и всички други премии или отстъпки. Използваните парични потоци и техният времеви диапазон се потвърждават и се предоставят от Ръководството.

Инвестициите в дъщерни дружества

Инвестициите в дъщерни дружества се отчитат по цена на придобиване, намалена с обезценка, ако има такава. Дъщерни дружества са всички предприятия (включително дружества със специално предназначение), над които Дружеството има право да управлява финансовата и оперативната политика, обикновено придружаващи дялово участие в повече от половината от правата на глас.

Отчитане на непарични (апортни) вноски в капитала на дъщерни дружества

При непарични (апортни) вноски Дружеството отписва съответните апортирани активи по балансова стойност и признава получена инвестиция, призната по първоначалната оценка на получените акции. В последствие инвестициите признати в резултат на направени непарични вноски се отчитат по цена на придобиване, намалена с обезценка, ако има такава.

Данъци

Текущ и отсрочен данък

Разходите за данък върху печалбата представляват сумата от текущо дължимия и отсрочения данък. Текущите и отсрочените данъци се признават в печалбата или загубата, освен когато се отнасят до позиции, които са признати в друг всеобхватен доход или директно в собствения капитал, в който случай текущият и отсроченият данък също се признават съответно в друг всеобхватен доход или директно в собствения капитал .

Текущият данък върху дохода се изчислява на базата на данъчни ставки и закони, които са били в сила или по същество влезли в сила към датата на отчета в България.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци (продължение)

Текущ данък върху печалбата

Текущото задължение за данък се калкулира на база данъчната печалба за периода. Разликата между данъчната печалба и печалба преди данъци, оповестена в отчета за всеобхватния доход, се дължи на приходи и разходи, който подлежат на облагане или приспадане в период различен от периода в който са признати за счетоводни цели, както и на приходи и разходи, които никога не биха подлежали на облагане или приспадане за целите на данъчното облагане.

При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата.

Провизии за данък върху печалбата се признават, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, а Дружеството очаква погасяването на данъчното задължение да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се оценяват на база най-добрата преценка на ръководството за очакваната дължима сумата. Тази преценка се основава на преценката на данъчните специалисти в Дружеството, подкрепена от предишен опит по отношение на подобни дейности и в някои случаи въз основа на независими данъчни консултации от специалисти.

Приетата данъчна ставка за 2023 г. и 2022 г. е 10%.

Отсрочен данък върху печалбата

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

Отсрочени данъчни пасиви обикновено се признават за всички облагаеми временни разлики.
Активи по отсрочени данъци обикновено се признават за всички намалеели временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намалените временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби.

Такива отсрочени данъчни активи и пасиви не се признават, ако временната разлика възниква от първоначалното признаване (различно от бизнес комбинация) на активи и пасиви в сделка, която не засяга нито данъчната нито счетоводната печалба.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда в края на всеки отчетен период и се намалява до степента, до която вече не е вероятно да са налице достатъчно облагаеми печалби, за да се позволи възстановяването на целия или част от актива.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат в периода, в който пасива е уреден или активът е реализиран. Въз основа на данъчни ставки (и данъчни закони), които са влезли в сила или са приети по същество в края на отчетната година.

Оценяването на отсрочени данъчни задължения и активи отразява данъчните последици, които биха последвали от начина, по който Дружеството очаква, в края на отчетната година, да възстанови или уреди балансовата стойност на своите активи и пасиви.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от сумата на ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай данъкът се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

Разходи за финансиране

Разходите, направени за получаване на конкретни дългови инструменти, се капитализират в главницата, и се амортизират за периода на финансирането, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Всички разходи по заеми са отчетени в печалбата и загубата в периода, в който са възникнали.

Сравнителна информация

През 2022 г. с цел постигане на представяне, съобразено със съществеността на отделните елементи и с политиките на Дружеството, са направени промени в представянето на определени елементи в отчета за финансовото състояние на Дружеството. За целите на съпоставимостта на сравнителната информация са рекласифицирани съответните суми за 2021 г., както е оповестено в таблицата по-долу. Направената промяна засяга единствено представянето на съответните отчети.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	2021 г.	Рекласи-фициран	2021 г. Рекласи - фициран
Дългосрочни пасиви			
Лихвоносни заеми и привлечени средства	19,035	60	19,095
Други нетекущи задължения	60	(60)	-
Общо дългосрочни пасиви	**19,095**	**-**	**19,095**

3. Експозиция и управление на риска

По отношение на рисковата експозиция, Дружеството е изложено основно на валутен, лихвен, ликвиден, оперативен и риск, свързан с управление на капитала. Тези рискове се управляват в съответствие с принципите на най-добрите практики. Ръководството на Дружеството постоянно преразглежда тези рискове с оглед на целесъобразността на стратегиите за финансиране и хеджиране.

Валутен риск

Дружеството притежава активи (парични и непарични), деноминирани във валути, различни от функционалната валута (лв.). Изложено е на валутен риск, тъй като стойността на финансовите инструменти, деноминирани в други валути, ще варира поради промените в обменните курсове. Тъй като повечето активи и пасиви са деноминирани в евро и обменният курс евро/лева се определя в резултат на системата на валутния борд, действащ в България, в резултат от сделките в евро не възниква валутен риск.

3. Експозиция и управление на риска (продължение)

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът бъдещите парични потоци на финансовия инструмент да варират поради промени в пазарния лихвен процент.

Излагането на лихвен риск може да възникне в резултат на получени/предоставени заеми. При промени в лихвените проценти, в случай че получените/предоставени заеми имат променлив компонент в лихвените проценти, ще възникне лихвен риск.

Анализ на чувствителността към лихвен риск е извършен за инвестициите на Дружеството в портфейла от необслужвани кредити към края на отчетния период:

Суми в лева	**31 декември 2022 г.**	**31 декември 2021 г.**
Инструменти с променлив лихвен процент		
Финансови активи	*16,792*	*24,750*
Инвестиции във финансови активи	14,423	23,650
Предоставени заеми	2,369	1,100
Финансови пасиви	*(15,123)*	*(19,035)*
Лихвоносни заеми и привлечени средства	*(15,123)*	(19,035)
	1,669	**5,715**

Корекцията на ефективния лихвен процент е изчислена въз основа на бъдещите очаквани парични потоци и анализът на чувствителността показва разумно възможна промяна от 1% в лихвения процент чрез намаляване/увеличаване на прогнозните парични потоци към отчетната дата. Повишеният (намален) капитал и очакваната печалба или загубата преди данъчно облагане в суми са показани по-долу. Този анализ предполага, че всички други променливи остават постоянни.

Суми в лева	**1 % увеличение**	**1 % намаление**
1 януари – 31 декември 2021 г.	57	(57)
Инструменти с променлив лихвен процент		
1 януари – 31 декември 2022 г.		
Инструменти с променлив лихвен процент	17	(17)

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не е в състояние да генерира достатъчно парични средства за пълно уреждане на задълженията си, когато са изискуеми или може да направи това само при условия, които са съществено неблагоприятни. Целта на Дружеството е да поддържа достатъчно ликвидни ресурси, за да поддържа дейността си, да изпълнява финансовите си задължения и да урежда наличните пасиви, да изплаща заплатите и да предоставя средства за капиталови разходи и инвестиционни възможности. Ръководството на Дружеството се стреми да постигне тези цели чрез:

- Изготвяне на редовни прогнозни парични потоци за разбиране на прилагането и използването на средствата; и
- Идентифициране на бъдещо финансиране, включително нови дългови инструменти.

- Месечен преглед на нуждите за оборотен капитал и остатъчни парични средства при дружествата от групата.

Експозиция към ликвиден риск

3. Експозиция и управление на риска (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

Таблицата по-долу показва падежната структура на финансовите и други пасиви на Дружеството към отчетната дата. Таблицата е изготвена на базата на договорените брутни и недисконтирани парични потоци и включва главницата и прогнозните лихвени плащания.

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството въз основа на договорените недисконтирани плащания е, както следва:

31 декември 2022 г.	**Балансова стойност**	**<1 година**	**2-8 години**	**Общо**
	хил. лв	**хил. Лв**	**хил. лв**	**хил. лв**
Заеми и привлечени средства	15,330	7,018	8,935	15,953
Общо	**15,330**	**7,018**	**8,935**	**15,953**

31 декември 2021 г.	**Балансова стойност**	**<1 година**	**2-8 години**	**Общо**
	хил. лв	**хил. Лв**	**хил. лв**	**хил. лв**
Заеми и привлечени средства	19,095	-	20,006	20,006
Общо	**19,095**	**-**	**20,006**	**20,006**

Дългосрочните получени заеми подлежат на погасяване към датата на падежа, която е 30 юни 2023.

Кредитен риск

Кредитният риск се отнася до риска от неизпълнение от страна на контрагента на договорните задължения, което да доведе до финансови загуби за Дружеството. Дружеството е приело политика да сключва сделки само с кредитоспособни контрагенти и да получава достатъчно обезпечение, когато е целесъобразно, като средство за намаляване на риска от финансови загуби от неизпълнение.

Кредитният риск върху парични средства и парични еквиваленти е ограничен, тъй като контрагентът е банка с висок кредитен рейтинг.

За годината, приключваща на 31 декември 2022 и 2021 г., Дружеството има инвестиции във финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към датата на отчитане (закупени или първоначални създадени финансови активи с кредитна обезценка). За тези активи очакваната кредитна загуба през целия живот се признава, а приходите от лихви се изчисляват върху нетната балансова стойност (т. е. нетно от обезценка за очаквани загуби). През целия срок очакваните кредитни загуби са включени в прогнозните парични потоци при изчисляване на ефективния лихвен процент при първоначалното признаване. Ефективният лихвен процент за признаване на лихви през целия живот на актива е коригиран ефективен лихвен процент.

Максималният кредитен риск на Дружеството е възможност от неизпълнение на договорните задължения. Изчислено е на база балансова стойност. Въпреки това, Дружеството измерва, че такъв риск не е възможен, тъй като в момента паричните потоци са в съответствие с прогнозираните.

3. Експозиция и управление на риска (продължение)

Оперативен риск

Този риск се отнася до лошо управление, грешка или измама във връзка с управлението на финансовия риск, което води до финансови загуби за Дружеството. Той се управлява чрез поддържане на процедури за отчетност и финансов контрол на Дружеството, като същевременно се гарантира, че персонал с подходящ опит и квалификация изпълнява тези процедури, налице са подходящи договорни споразумения с контрагенти и се осигурява спазването на законовите и подзаконовите разпоредби.

Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да се запази способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие, за да се осигури възвръщаемост за собствениците и ползи за други заинтересовани страни и да се поддържа оптимална капиталова структура за намаляване на разходите на капитала. За да поддържа или адаптира капиталовата структура, Дружеството може да коригира размера на дивидентите, изплатени на собствениците, да върне капитал на собствениците, да емитира нови дялове или да продава активи за намаляване на дълговете.

4. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Оценките и преценките се оценяват непрекъснато и се основават на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които се считат за разумни при определени обстоятелства.

Оценките и предположенията относно бъдещето се правят от ръководството. Получените счетоводни оценки по дефиниция рядко ще са равни на свързаните реални резултати. Не се счита, че прогнозите и предположенията представляват значителен риск от причиняване на съществена корекция на балансовата стойност на активите и пасивите през следващата финансова година.

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, ръководството на Дружеството прави преценки, оценки и предположения относно балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно очевидни от други източници. Оценките и свързаните с тях предположения се основават на исторически опит и други фактори, които се считат за уместни. Реалните резултати могат да се различават от тези оценки.

Оценките и основните предположения се оценяват непрекъснато. Ревизиите на счетоводните оценки се признават в периода, през който се преразглежда, ако ревизията засяга само този период или в периода на ревизията и бъдещите периоди, ако ревизията засяга както текущия, така и бъдещите периоди.

Основните предположения относно бъдещето и други ключови източници на несигурност при оценката в края на отчетния период, които имат значителен риск от причиняване на съществена корекция на балансовата стойност на активите и пасивите през следващата финансова година, са разгледани по-долу.

Признаване, последващо оценяване и класифициране на финансовите активи:
Дружеството признава кредитите към клиенти като финансови активи, когато става страна по договорно придобиване на портфейл от необслужваните кредити. Необслужваните кредити първоначално се оценяват по справедлива стойност. Впоследствие този портфейл от необслужвани кредити се оценява по амортизирана стойност.

Методът на амортизираната стойност се прилага, когато:
а) Финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансови активи с цел събиране на договорни парични потоци, и
б) договорните условия на финансовия актив пораждат парични потоци на определени дати, които са единствено плащания на главницата и лихвата върху неизплатената сума на главницата.

4. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

И двете условия са изпълнени и методът на амортизираната стойност се използва за определяне на стойността на необслужваните кредити за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. и 2021 г. Те се третират като вид закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

Дружеството прилага метод на коригиран кредитен лихвен процент, за да изчисли приходите от лихви за периода. Приходите от лихви, се изчисляват, като се използват прогнози за очакваните бъдещи парични потоци, свързани с възвръщаемостта и текущата и бъдещата покупна цена на финансовия актив. Изчислението включва всички такси, платени или получени между страните по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, разходите по сделките и всички други премии или отстъпки. Въз основа на това се определя ефективният лихвен процент, на база на който се признават приходите от лихви в отчета за всеобхватния доход за текущия период.

Обезценка на финансови активи
1. Изискванията за обезценка се прилагат за признаване на очакваните през целия живот кредитни загуби за всички финансови инструменти, за които има значително увеличение на кредитния риск от първоначалното им признаване. Ако кредитният риск за финансов инструмент не се е увеличил значително от първоначалното признаване, предприятието измерва обезценката за загуба за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните 12-месечни кредитни загуби.
2. За търговски вземания или договорни активи, които не съдържат значителен компонент на финансиране, обезщетението за загуба се измерва при първоначалното признаване и през целия живот на вземането в размер, равен на очакваната кредитна загуба през целия живот.

3. За първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, предприятието признава само кумулативните промени в очакваните през целия живот кредитни загуби от първоначалното им признаване като обезщетение за загуба (прилагайки етап 3 в „триетапен модел“ по МСФО 9). Дружеството изчислява кредитно коригиран ефективен лихвен процент по нетната балансова стойност и признава обезценка за очаквани кредитни загуби през целия живот.

Определяне на справедлива стойност
Активите и пасивите, оценени или оповестени по справедлива стойност, се категоризират в определена йерархия. Справедливата стойност на лихвоносните заеми и привлечени средства е определена чрез Модела на дисконтираните парични потоци (МДПП) като се използва дисконтов фактор базиран на лихвени нива по дългови инструменти със сходни условия и оставащ падеж. За определяне на дисконтовия фактор, Дружеството е направило отделен анализ, като е събрало доказателства за сравними сделки в предишни периоди, в които е участвала групата.

5. Прилагане на нови и променени международни стандарти за финансова отчетност

5.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. То не е приложило по-рано който и да било стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

5. Прилагане на нови и променени международни стандарти за финансова отчетност (продължение)

МСФО 3 Бизнес комбинации; МСС 16 Имоти, машини и съоръжения; МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, както и Годишни подобрения 2018-2020 г. (Изменения)

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като се позволява по-ранното им прилагане. СМСС публикува изменения с тесен обхват в МСФО както следва:

- МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения) - актуализира се препратката към предишната версия на Концептуалната рамка за финансова отчетност на СМСС в МСФО 3 с препратка към актуалната ѝ версия, публикувана през 2018 г., без съществени промени в изискванията за счетоводно отчитане на бизнес комбинациите.
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (Изменения) - забранява се на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават тези приходи от продажби и свързаните с тях разходи за производство в печалбата или загубата.
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (Изменения) – упоменава се кои разходи предприятието следва да включва при определянето на цената за изпълнение на даден договор за целите на преценката дали договорът е обременителен. Измененията поясняват, че разходите, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с дейностите по договора.
- Годишни подобрения 2018-2020 г. - въвеждат се незначителни изменения в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 41 Земеделие и илюстративните примери, включени към МСФО 16 Лизинг.

Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Изменения в МСФО 16 Отстъпки по наеми в контекста на Covid-19 след 30 юни 2021 г. (Изменение)

Изменението е приложимо за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г., като по-ранното приложение е позволено, включително във финансови отчети, които все още не са одобрени за публикуване към датата на издаване на изменението. През март 2021 г. Съветът измени условията на практическата целесъобразна мярка в МСФО 16, която предоставя облекчения за лизингополучателите при прилагането на насоките в МСФО 16 за модификации в лизингите за отстъпки по наеми, които се явяват като пряка последица от пандемията от Covid-19. След изменението сега практическата целесъобразна мярка е приложима за отстъпки, при които всяко намаление в лизинговите плащания засяга единствено плащанията, които първоначално са били дължими на или преди 30 юни 2022 г., при условие, че са удовлетворени останалите условия за прилагането на практическата целесъобразна мярка.

Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

5.2. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по - рано

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, при условие че са приложими, когато влязат в сила.

5. Прилагане на нови и променени международни стандарти за финансова отчетност (продължение)

5.2. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по – рано (продължение)

МСФО 17 Застрахователни договори
През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното прилагане е позволено, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 на или преди датата, на която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Това е изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователните договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. МСФО 17 се прилага за всички видове застрахователни договори, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти представляващи инвестиционните договори с дискреционно участие. Възприемането на стандарта не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 Извършване на преценки относно нивото на същественост (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на същественост при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики, които са по-полезни чрез:

- Замяна на изискването към предприятията да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики; и
- Добавяне на насоки относно това как предприятията да прилагат концепцията за съществеността, когато вземат решения относно оповестяванията на счетоводните политики.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, дотолкова доколкото този факт е оповестен. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.

Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не водят до корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Позволява се и по-ранното им прилагане. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

5. Прилагане на нови и променени международни стандарти за финансова отчетност (продължение)

5.2. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по – рано (продължение)

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка

През май 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 12, които стесняват обхвата на позволените изключения от първоначалното признаване съгласно МСС 12, така че те вече не са приложими за сделки, които пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. Измененията поясняват, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос на преценка дали тези приспадания за данъчни цели могат да бъдат отнесени към признатото във финансовия отчет задължение или към свързания с него актив. Тази преценка е важна при определянето дали при първоначалното признаване на актива и пасива съществува временна разлика.

Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни.
Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Предприятието трябва да прилага измененията по отношение на сделки, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, в началото на най-ранния представен сравнителен период, предприятието трябва също да признае отсрочен данъчен актив (при условие, че е на разположение достатъчна облагаема печалба) и отсрочен данъчен пасив за всички приспадащи се и облагаеми временни разлики, свързани с лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи

През януари 2020 г. СМСС публикува изменения в параграфи 69 до 76 на МСС 1, чрез които се упоменават конкретно изискванията за класифициране на пасивите като текущи или нетекущи. Измененията поясняват:

- Какво се има предвид под право за разсрочване на уреждането
- Че трябва да съществува право за разсрочване в края на отчетния период
- Че класификацията не се засяга от вероятността предприятието да упражни правото си за разсрочване
- Че единствено, ако внедрен дериватив в конвертируем пасив сам по себе си е капиталов инструмент, условията на пасива няма да се отразят на неговата класификация.

През юли 2021 г. Съветът прие предварително решение да предложи няколко изменения в разясненията, предоставени през януари 2020 г. В частност Съветът реши да предложи, че ако правото за разсрочено уреждане за период от поне дванадесет месеца е предмет на спазването от страна на предприятието на определени условия след отчетната дата, то тези условия не се отразяват на това дали правото за разсрочване на уреждането съществува към отчетната дата за целите на класификацията на даден пасив като текущ или нетекущ. Допълнителни изисквания за представяне и оповестяване ще бъдат приложими при такива обстоятелства. Също така Съветът взе предварително решение да отсрочи датата за влизане в сила до не по-рано от 1 януари 2024 г. (от 1 януари 2023 г.).
Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

5. Прилагане на нови и променени международни стандарти за финансова отчетност (продължение)

5.2. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Изменения в МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг

През септември 2022 г. СМСС публикува изменения в МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг. Измененията са предвидени с цел подобряване на изискванията, които продавачът - лизингополучател използва при оценката на пасива по лизинга, възникващ при сделка за продажба с обратен лизинг по МСФО 16, като не променя счетоводното отчитане на лизингите, които не са свързани с тези сделка. По-конкретно, продавачът - лизингополучател определя "лизинговите плащания" или "коригираните лизингови плащания" по такъв начин, че да не признае каквато и да било печалба или загуба, която е свързана с правото на ползване, което той запазва. Приложението на тези изисквания не пречи на продавача - лизингополучател да признае в печалбата или загубата каквато и да било печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинга. Продавачът - лизингополучател прилага изменението ретроспективно в съответствие с МСС 8 по отношение на сделки за продажба с обратен лизинг, сключени след датата на първоначалното приложение, което е началото на годишния отчетен период, през който предприятието е приложило МСФО 16 за първи път. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСФО 10 и МСС 28 - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

През декември 2015 г. СМСС реши да отсрочи датата на влизане в сила на измененията до такава бъдеща дата, до която той е финализирал каквито и да било изменения, които възникват в резултат от проекта за проучване на Съвета, отнасящ се за метода на участие в собствения капитал. Измененията адресират противоречието между МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия по отношение на отчитането на загубата на контрол върху дъщерно дружество, което е продадено или е внесено в асоциирано или съвместно предприятие. Измененията пояснявят, че пълният размер на печалбата или загубата се признава, когато трансферът към асоциираното предприятие или съвместното предприятие включва бизнес, отговарящ на дефиницията за бизнес в МСФО 3. Всяка печалба или загуба, възникваща в резултат от продажбата или вноската на активи, които не представляват бизнес, обаче, се признава единствено до степента на несвързаните участия на инвеститорите в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 14 Отсрочени тарифни разлики (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) - Европейската комисия е решила да не стартира процеса на одобрение на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт.

6. Дълготрайни активи

	Към 31 декември 2022 г.	**Към 31 декември 2021 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Инвестиции в портфолиото от необслужвани кредити	55,531	55,531
Събрани суми и придобити материални запаси от необслужвани кредити	(85,401)	(65,726)
Лихви по необслужвани кредити и вътрешногрупов заем	33,885	27,594
Печалба от преоценка на справедлива стойност на необслужваните кредити	10,408	6,251
Отсрочен данъчен актив	382	126
	14,805	**23,776**

6. Дълготрайни активи (Продължава)

Дружеството прилага метода на коригирания кредитен ефективен лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив от първоначалното признаване за целите на изчисляването на приходите от лихви по портфолиото от необслужвани кредити. Приходите от лихви се изчисляват, като се използват фактическите и бъдещите прогнози за паричните потоци, свързани с очакваните постъпления от кредитите и текущата и бъдещата покупна цена на финансовия актив. Въз основа на това се определя ефективния лихвен процент, на база на който се признават приходите от лихви в отчета за всеобхватния доход за текущия период. Към края на годината Дружеството преразглежда получените постъпления и преизчислява прогнозата за бъдещите парични потоци. Когато договорните парични потоци на финансов актив се предоговорят или променят по друг начин и предоговарянето или изменението не доведе до отписване на този финансов актив, Дружеството преизчислява брутната балансова стойност на финансовия актив и признава модифицирана печалба или загуба от финансовия актив в печалбата или загубата.

За обезпечените необслужвани заеми очакваните парични потоци се основават на обезпечения. Обезпеченията се оценяват по време на придобиването, за да се определи покупната цена. Това обикновено се основава на оценки от трети страни, като се използват разнообразни подходи от посещения на обекти за оценка, методи за сравнение и екстраполация. Стойностите се коригират във времето, когато уместните и тримесечните оценки водят до промени в паричните потоци.

Таблицата по-долу показва движението на преоценка на справедлива стойност на необслужваните, която е била призната във връзка със обезпечените необслужвани заеми:

	Портфолиото от необслужвани кредити
	хил. лв.
Към 1 януари 2021	**2,338**
Увеличение на печалбите от преоценка на база прогнозирани събирания	3,914
Към 31 декември 2021	**6,252**
Увеличение на печалбите от преоценка на база прогнозирани събирания	4,156
Към 31 декември 2022	**10,408**

7. Материални запаси

	2022 г.	**2021 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Земя, държана за продажба	17,299	-
Обезценка на материални запаси	(3,804)	-
	13,495	**-**

Движението в провизиите за обезценка на материалните запаси е както следва:

	2022 г.	**2021 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
В началото на годината	-	1,158
Начислена провизия	3,804	4,926
Реинтегрирана провизия	-	(6,084)
В края на годината	**3,804**	**-**

7. Материални запаси (продължение)

През 2022 г. и 2021 г. Дружеството е придобило материални запаси съгласно заповеди за възлагане на длъжници, включени в портфейла с необслужвани кредити. Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Към 31 декември 2022 г. материалните запаси се състоят от имоти, оценени по цена на придобиване от 17,299 хил. лв., с нетна реализируема стойност от 13,495 хил. лв. и съответно е призната провизия за обезценка от 3,804 хил. лв. През 2022 г. Дружеството е придобило материални запаси на стойност 17,299 хил. лв. (31 декември 2021 г. - себестойност 9,415 хил. лв.). През годината е призната обезценка на материални запаси в размер на 3,804 хил. лв. (31 декември 2021 г. – 4,926 хил. лв.).

През 2022 г. не са извършвани продажби на материални запаси. През 2021 г. Дружеството е продало материални запаси на стойност 7,399 хил. лв., и към 31 декември 2021 г. всички материални запаси са продадени.

През август и септември 2022 г. бяха подписани договори за покупко-продажба на дялове, свързани с част от материалните запаси на Дружеството. През 2023 г. Дружеството е апортирало част от материалните си запаси с балансова стойност 4,302 хил. лв. в собствения капитал на дъщерно дружество Синебилд 2 ЕАД. През м. юни 2023 дяловете в новосъзденото дъщерно дружество са били продадени реализирайки приход от продажба в размер на 4,302 хил. лв. Очакваният срок за продажбата по вторият подписан договор за покупко-продажба на дялове е 2023 г.

8. Предоставени заеми

	2022 г.	**2021 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Предоставен заем на Синеланд ЕООД	1,914	1,100
Неплатена лихва по заем, предоставен на Синеланд ЕООД	103	52
Предоставен заем на Лето Инвест ООД	455	-
	2,472	**1,152**

Предоставени заеми към 31 декември 2022 г.:

	Дата	*Лихвен процент*	*Падеж*	Главница по заем	Лихви, нетно от данък при източника
				хил. лв.	**хил. лв.**
Синеланд ЕООД	1 април 2021 г.	EURIBOR + 3,2%	31 декември 2023 г.	1,914	103
Лето Инвест ООД	30 декември 2022 г.	EURIBOR + 3,2%	31 декември 2023 г.	455	-

През декември 2022 г. е подписано допълнително споразумение между Лето Инвестмънт АД и Синеленд ЕООД, в което датата на погасяване на кредита е определена 31 декември 2023 г.

Предоставени заеми към 31 декември 2021 г.:

	Дата	*Лихвен процент*	*Падеж*	Главница по заем	Лихви, нетно от данък при източника
				хил. лв.	**хил. лв.**
Синеланд ЕООД	1 април 2021 г.	EURIBOR + 3,2%	31 декември 2022 г.	1,100	53

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2022 г.	**2021 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Парични средства по банкови сметки	221	4,574

	221	**4,574**

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. Дружеството има парични средства по банкови сметки в утвърдени кредитни институции с нисък профил на кредитен риск.

	Задължения от дейности по финансиране		**Други активи**	
	Заеми	**Междинна сума**	**Парични средства и парични еквиваленти**	**Общо**
Нетен дълг към 1 януари 2021	**(24,883)**	**(24,883)**	**2,552**	**(22,331)**
Парични потоци	-	-	8,582	**8,582**
Платени заеми и лихви	6,560	6,560	(6,560)	**-**
Начислени разходи за лихви	(772)	(772)	-	**(772)**
Нетен дълг към 31 декември 2021	**(19,095)**	**(19,095)**	**4,574**	**(14,521)**
Парични потоци	-	**-**	4	**4**
Получен заем	(8,543)	**(8,543)**	8,543	**-**
Платени заеми и лихви	12,900	**12,900**	(12,900)	**-**
Начислени разходи за лихви	(592)	**(592)**	-	**(592)**
Нетен дълг към 31 декември 2022	**(15,330)**	**(15,330)**	**221**	**(15,109)**

10. Търговски и други вземания

	2022 г.	**2021 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Вземания от свързани лица (Бележка 20)	7,021	2,859
Търговски вземания	1	191
Разходи за бъдещи периоди	-	2
ДДС, подлежащ на възстановяване	9	-
	7,031	**3,052**

Вземанията на свързани лица включват вземания от Лето Инвест ООД и Синеланд ЕООД за плащане, извършено към доставчици от името на дружествата, както и получени фактури за продажба.

Разходите за бъдещи периоди се състоят от отсрочени членски вноски.

11. Основен капитал

Собствен капитал

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. регистрираният и изцяло внесен капитал на Лето Инвестмънт АД е 1,055 хил. лв., разпределен в 1,054,999 обикновени регистрирани поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка и 1 регистрирана поименна налична преференциална акция клас А с номинална стойност 1 лв. (31 декември 2019 г.: 1,055 хил. лв. регистриран и изцяло платен). Акционерите имат право на гласуване по един глас на акция.

За формиране на фонд „Резервен“ Дружеството разпределя 10% от печалбата си след данъчно облагане и преди изплащането на дивиденти, докато сумата във фонда достигне 10% от капитала. Средствата от фонд „Резервен“ може да се използват за покриване на загубите на Дружеството за текущата или предходната година. Ръководството ще обсъди прехвърлянето на суми от печалбата за текуща година към фонд „Резервен“

	Брой акции	Стойност
		Хил. лв.
1 януари 2021 г.	**1,055,000**	**1,055**
Към 31 декември 2021 г.	**1,055,000**	**1,055**
Към 31 декември 2022 г.	**1,055,000**	**1,055**

12. Лихвоносни заеми и привлечени средства

Получени заеми към 31 декември 2022:

Кредитор	*Дата*	*Лихвен процент*	*Падеж*	Главница по заем	Лихви, нетно от данък при източника
				хил. лв.	**хил. лв.**
АЕПФ III 11 С.а.р.л.	11.07.2019 г.	EURIBOR + 3,2%	30 юни 2023 г.	6,780	80
Лето Пропъртис АД	08.11.2022 г.	EURIBOR + 3,2%	8 октомври 2024 г.	8,343	128
Общо получени заеми				**15,123**	**208**

През отчетния период получен заем от АЕПФ III 11 С.а.р.л. (заем от 29 юни 2018 г.) както и заемите, получени от AG Capital АД и Софкапитал АД са напълно погасени през 2022 г. Заемът, получен от АЕПФ III 11 С.а.р.л. (заем от 11 юли 2019 г.), е преместен в текущи пасиви през 2022 г., като заемът трябва да бъде изплатен изцяло през следващата година.
През 2022 г. е подписан договор за заем с Лето Пропъртис АД, падежът на който е м. октомври 2024 г.

12. Лихвоносни заеми и привлечени средства (продължение)

Получени заеми към 31 декември 2021:

Кредитор	*Дата*	*Лихвен процент*	*Падеж*	Главница по заем	Лихви, нетно от данък при източника
				хил. лв.	**хил. лв.**
АЕПФ III 11 С.а.р.л.	11.07.2019 г.	EURIBOR + 3,2%	30 юни 2023 г.	16,417	45
АЕПФ III 11 С.а.р.л.	29.06.2018 г.	EURIBOR + 3,2%	30 юни 2023 г.	1,428	11
1Ей Джи Кепитъл АД	01.06.2018 г.	EURIBOR + 3,2%	30 юни 2023 г.	595	2
Софкапитъл АД	13.02.2020 г.	EURIBOR + 3,2%	30 юни 2023 г.	595	2
Общо получени заеми				**19,035**	**60**

13. Краткосрочни пасиви

		2022 г.	**2021 г.**
		хил. лв.	**хил. лв.**
Получени заеми от свързани лица	12	6,780	-
Начислени лихви по кредити	12	80	-
Междинна сума заеми		**6,860**	**-**
Търговски задължения		183	445
Начислени разходи		83	133
Данък добавена стойност задължения		-	110
Получени депозити		4,508	59
Междинна сума Други задължения		***4,774***	***747***
Текущи данъчни задължения		634	1,264
Провизии		-	1,264
Междинна сума Провизии		**-**	***1,264***
Общо краткосрочни пасиви		**12,268**	**2,011**

Получените депозити към 31 декември 2022 г. са свързани с продажби на материални запаси и цена на депозит във връзка с подписан Договор за покупко-продажба на акции за продажба на недвижими имоти.

Начислените разходи са за данъчни консултации, одит и управленски услуги.

По иск от Столична община по изпълнително дело 20198500400319 и жалба 2911 от 09.03.2021 г. е призната провизия в размер на 1 263 997 лв. за допълнителни задължения за такса битови отпадъци и данък недвижими имоти. Делото бе прекратено към края на отчетния период и свързаната с него провизия бе сторнирана.

14. Приходи

	2022 г.	**2021 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Приходи от продажба на материални запаси – сгради, земя	-	9,010
Приходи от лихви от необслужвани кредити	6,291	7,201
Печалба от преоценка на справедливата стойност на необслужвани кредити	4,156	3,914
Приходи от продажба на инвестиции в дъщерни дружества	-	782
Приходи от лихви по предоставени заеми	51	66
Приходи от управление на активи	12	12
Други приходи	29	10
Общо приходи	**10,539**	**20,995**

14. Приходи (продължение)

Други приходи са свързани с лихви за неплатен по срокове ДДС и възстановяване на данък върху имуществото.

През първото тримесечие на 2021 г. Дружеството създаде ново дъщерно дружество, Имо Проект ООД и му продаде определени заеми от портфейла с необслужвани кредити през февруари 2021 г. чрез договор за продажба. Себестойността на продадените финансови активи е в размер на 5 085 158 лв., а приходите от продажбата са в размер на 4 965 885 лв. (Приложение 15). През декември 2021 г. акциите на Имо Проект ООД бяха продадени на цена от 2 лв.

През 2021 г. Дружеството е продало материални запаси, състоящи се от земя и сгради със себестойност на материалните запаси от 7 398 745 лева, генерирайки приходи от продажба на материални запаси в размер на 9 009 790 лева.

15. Оперативни разходи

	2022 г.	**2021 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Себестойност на продадените стоки - земя	-	(7,172)
Себестойност на продадените стоки - сгради	-	(227)
Междинна сума Себестойност на продадените стоки	***-***	(***7,399***)
Обезценка на материални запаси	(3,804)	(4,926)
Охрана	(69)	(61)
Банкови такси	(20)	(15)
Застраховки	-	(3)
Други данъци и такси	1,036	(3)
Други	(26)	(1,508)
Междинна сума Други оперативни разходи	***(2,883)***	(***6,516***)
Други консултантски услуги и професионални услуги	(415)	(1,390)
Правни услуги	(503)	(792)
Одиторски такси	(106)	(100)
Междинна сума Правни и консултантски услуги	***(1,024)***	(***2,282***)
Приходи от продажба на финансови активи	-	4,966
Разходи от продажба на финансови активи	-	(5,085)
Междинна сума Загуба от продажба на финансови активи	***-***	(***119***)
Корекции на приспаднат данък добавена стойност	(85)	(147)
Други данъци и такси	(1)	(12)
Междинна сума Други разходи за данъци	***(86)***	(***159***)
Общо оперативни разходи	**(3,993)**	(**16,475**)

Дружеството няма служители през 2022 и 2021 година.

Дружеството не е имало служители през финансовия период.

Правни и професионални разходи са разходи, извършвани редовно за изпълнение на задълженията от името на Дружеството за регулаторни цели и целите на съответствието. Тези разходи незабавно се признават в отчета за всеобхватния доход като разход.

Други данъци и такси са свързани с извозване на отпадъци, данъци върху недвижими имоти и сторниране на 1 263 997 лв. провизия, свързана с допълнителни задължения за данък смет и данък върху недвижимите имоти е призната във връзка с иск от Столична община по изпълнително дело 20198500400319 и жалба 2911 от 09.03.2021 г., който е отменен към края на отчетния период.

16. Финансови разходи

	2022 г.	2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви	(592)	(772)
Загуби от промени на валутния курс	(18)	(9)
	(610)	**(781)**

17. Данък върху печалбата

	2022 г.	2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Текущ данък върху печалбата	848	(277)
Отсрочен данък	(254)	(116)
	594	**(393)**

Разходът за данък върху печалбата за годината е дължимият данък върху облагаемата печалба за текущата година използвайки приложимата ставка на данъка върху печалбата за Дружеството.

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г., Дружеството е отчело счетоводна печалба от – 5,935 хил. лв. (2021 г.: 3,739 хил. лв.) и данъчна печалба от – 8,495 хил. лв. (2021 г.: 2,765 хил. лв.).

Равнението между разходите за данък върху печалбата и на счетоводната печалба, умножено по законоустановената данъчна ставка за годините, приключили на 31 декември 2022 г. и 2021 г., е както следва:

	2022 г.	2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Счетоводна печалба преди данъчно облагане	5,936	3,739
Приложима ставка на корпоративен подоходен данък	10%	10%
Разход за данък върху печалбата при приложима ставка от 10%	(594)	(374)
Ефект от постоянни разлики	**-**	(19)
Разход за данък върху печалбата	**(594)**	**(393)**
Ефективна данъчна ставка	**10%**	**10.5%**

Приложимата данъчна ставка за 2023 и 2022 г. е 10%.

Отсрочените данъчни активи към 31 декември 2022 г. и 2021 г. са представени в таблицата по-долу:

	Данък в отчета за финансовото състояние		Временна разлика	
	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отсрочени данъчни активи и пасиви	-	-	-	-
Обезценка на материални запаси	380	-	3,804	-
Вземания	2		20	
Провизии	-	126	-	1,264
Общо	**382**	**126**	**3,824**	**1,264**

18. Неотменими ангажименти

Дружеството няма неотменими ангажименти към 31 декември 2022 г.

19. Финансови инструменти

Справедлива стойност

Разходите, пряко свързани с придобиването на финансови активи или финансови пасиви по справедлива стойност чрез печалба или загуба, се признават веднага в печалбата или загубата.

Справедлива стойност на всички финансови активи и пасиви е приблизително равна на балансовата им стойност.

Определяне на справедливата стойност

При оценяването на справедливата стойност се допуска, че активът или пасивът се разменят при непринудена сделка между пазарни участници, за да продадат актива или да прехвърлят пасива към датата на оценяване при текущи пазарни условия. Справедливата стойност на финансовите инструменти е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка на основен (или най-изгодния пазар) при текущи пазарни условия към датата на оценката (т.е. изходна цена), независимо дали цената се наблюдава директно или се използват други техники за оценка.

Когато активът е придобит или се поеме задължение в обменна сделка за този актив или пасив, цената на сделката е цената, платена за придобиване на актива или получена за поемането на пасива.

За определяне на справедливата стойност, Дружеството използва техники за оценка, които са подходящи за дадените обстоятелства и за които има достатъчно данни за целите на оценяването на справедливата стойност, максимално използване на съответните наблюдаеми данни и минимизиране на използването на незабележими данни. Въз основа на дейността си Дружеството използва техники за оценка, които са общоприети модели: като дисконтираните парични потоци.

	Балансова стойност	Справедлива стойност
	Към 31 декември 2022 г.	
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	**24,147**	**24,146**
Инвестиции в портфолио от необслужвани кредити*	14,423	14,422
Предоставени заеми	2,472	2,472
Парични средства и еквиваленти	221	221
Търговски и други вземания	7,031	7,031
Финансови задължения	**20,103**	**20,103**
Търговски и други задължения	15,202	15,202
Получени заеми	4,901	4,901

19. Финансови инструменти (продължение)

	Балансова стойност	Справедлива стойност
	Към 31 декември 2021 г.	
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	**32,428**	**32,428**
Инвестиции в портфолио от необслужвани кредити*	23,650	23,650
Предоставени заеми	1,152	1,152
Парични средства и еквиваленти	4,574	4,574
Търговски и други вземания	3,052	3,052
Финансови задължения	**21,106**	**21,106**
Търговски и други задължения	2,071	2,071
Получени заеми	19,035	19,035

* За инвестицията в портфолиото от необслужвани кредити, Дружеството следва метода на амортизираната стойност, като прилага коригиран ефективен лихвен процент. Този процент е изчислен на база прогноза на приблизителните бъдещи парични потоци за събраните вземания и текущата покупна цена на финансовия актив.

Йерархия на справедливата стойност

Активи и пасиви оценени или оповестени по справедлива стойност се категоризират под следната йерархия.

- Входни данни от ниво 1: са котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви, които Дружеството може да получи към датата на оценката.
- Входящи данни от ниво 2: са входни данни, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които са видими за актива или пасива, пряко или косвено. Ако активът или пасивът има определен (договорен) срок, въвеждането на ниво 2 се наблюдава по същество за целия период на актива или пасива и включва котирани цени за сходни активи / пасиви на активни или неактивни пазари.
- Входни данни от ниво 3: са незабележими данни за актива или пасива. Ненаблюдаваните данни се използват за оценката на справедливата стойност дотолкова, доколкото не са налични съответните наблюдавани данни, като по този начин се допускат ситуации, в които има малка, ако има такава, пазарна активност на актива или пасива към датата на оценката.

Балансовата стойност на финансовите инструменти, както е оповестена в отчета за финансовото състояние, е разумно приближение до тяхната справедлива стойност. Инвестициите в портфейл от необслужвани кредити се считат за елементи от ниво 3. Няма движения между нивата през годината.

Таблицата по-долу представя промените в елементите от ниво 3 за годината, приключила на 31 декември 2022 г.:

	Инвестиция в портфейл от необслужвани кредити	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Баланс към 1 януари 2022 г.	**16,705**	**16,705**
Начислена лихва	6,077	6,077
Печалби, признати в печалби и загуби	4,157	4,156
Погасяване	(16,773)	(16,773)
Баланс към 31 декември 2022 г.	**10,166**	**10,165**

19. Финансови инструменти (продължение)

	Инвестиция в портфейл от необслужвани кредити	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Баланс към 1 януари 2021 г.	**20,353**	**20,353**
Начислена лихва	6,992	6,992
Печалби, признати в печалби и загуби	3,913	3,913
Погасяване	(14,553)	(14,553)
Баланс към 31 декември 2021 г.	**16,705**	**16,705**

В края на годината Дружеството има инвестиция в необслужвани кредити, която се счита за ниво 3 в йерархията на справедливата стойност. Нетната настояща стойност на портфейла с необслужвани кредити се изчислява въз основа на прогнозираните парични потоци. Ако прогнозираните парични потоци за NPL се увеличат с 1%, нетната настояща стойност ще се увеличи с 93 хил. лв. Ако прогнозираните парични потоци за необслужвани кредити намалеят с 1%, нетната настояща стойност ще намалее с 93 хил. лв.

20. Оповестяване на свързани лица

Свързаните лица на Дружеството са както следва:
- АЕПФ III 11 С.а.р.л. Люксембург – Мажоритарен акционер
- Ей Джи Кепитъл АД – Миноритарен акционер
- Атланд Асет Мениджмънт АД - Миноритарен акционер
- Софкепитъл АД - Миноритарен акционер

- Лето Инвест ООД – дружество под общ контрол
- Лето Пропъртис АД – дружество под общ контрол
- Синеланд ЕООД - дружество под общ контрол
- Сета Холдко Сарл – дружество под общ контрол

През 2022 и 2021 г. Дружеството не е извършвало плащания към управленски персонал, тъй като Дружеството няма служители.

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. и 2021 г са представени както следва:

Свързано лице	2022	2021	Приход/разход
	хил. лв.	хил. лв.	
Акционери			
АЕПФ III 11 С.а.р.л. Люксембург	(441)	(717)	Вътрешногрупов заем – разход за лихва
Ей Джи Кепитъл АД	(11)	(27)	Вътрешногрупов заем – разход за лихва
Софкепитъл АД	(11)	(27)	Вътрешногрупов заем – разход за лихва
Други свързани лица			
Лето Инвест ООД	214	209	Приходи от лихви
Лето Инвест ООД	73	59	Префактурирани разходи
Лето Пропъртис АД	-	13	Приходи от лихви
Лето Пропъртис АД	128	-	Разходи от лихви
Синеланд ЕООД	50	53	Приходи от лихви

20. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Следните салда по сделки със свързани лица са непогасени в края на отчетния период:

Свързано лице	2021	2020	Тип на сделката
	хил. лв.	хил. лв.	
Акционери			
АЕПФ III 11 С.а.р.л. Люксембург	(6,780)	(17,845)	Вътрешногрупов заем – главница
АЕПФ III 11 С.а.р.л. Люксембург	(80)	(56)	Вътрешногрупов заем – лихва
Ей Джи Кепитъл АД	-	(595)	Вътрешногрупов заем – главница
Ей Джи Кепитъл АД	-	(2)	Вътрешногрупов заем –лихва
Ей Джи Кепитъл АД	1	1	Други вземания
Софкепитъл АД	-	(595)	Вътрешногрупов заем – главница
Софкепитъл АД	-	(2)	Вътрешногрупов заем – лихва
Други свързани лица			
Лето Инвест ООД	4,256	6,526	Вътрешногрупов заем – главница
Лето Инвест ООД	1	419	Вътрешногрупов заем – лихва
Лето Инвест ООД	496	408	Търговски вземания
Лето Инвест ООД	455	396	Плащания към доставчици от името на Лето Инвест ООД
Лето Инвест ООД	4,470	-	Вземане по получено плащане в Лето Инвест ООД от клиент на Лето Инвестмънт АД
Синеланд ООД	2,054	2,054	Вземане по продажба на цесия
Синеланд ООД	1,914	1,100	Вътрешногрупов заем – главница
Синеланд ООД	103	53	Вътрешногрупов заем – лихва
Лето Пропъртис АД	(8,343)	-	Вътрешногрупов заем – главница
Лето Пропъртис АД	(128)	-	Вътрешногрупов заем – лихва

Условията на сделките със свързани лица са както следва:

- Вземанията от Лето Инвест ООД, Лето Пропъртис АД и Синеланд ООД са дължими при поискване.
- Условията по връщането на заемите са представени в Бележки 12.

21. Събития след датата на отчетния период

През 2023 г. Дружеството е апортирало част от материалните си запаси в собствения капитал на дъщерно дружество Синебилд 2 ЕАД. През м. юли 2023 дяловете в новосъзденото дъщерно дружество са били продадени.

Не са настъпили значими събития след датата на отчета за финансовото състояние, които биха могли да окажат влияние върху на финансовите отчети на Дружеството за годината приключваща на 31 декември 2022 г.