АДВАЙЗЪРИ СЪРВИСИС КОНСУЛТИНГ ООД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2023 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания финансов отчет	7

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Адвайзъри Сървисис Консултинг" ООД за 2023 г.

1. ПРАВЕН СТАТУТ

Групата Адвайзъри Сървисис Консултинг, с предишно наименование Тексим Консултинг (Групата) включва дружество-майка, две дъщерни акционерни дружества, в които има съответно 62,34% и 48,41% участие в капитала им, и три дъщерни дружества с ограничена отговорност, в които притежава дялове съответно 62,34% в две от тях и 48,41% в третото, както следва:

Дружество-майка

Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД по своята юридическа форма е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговски регистър с ЕИК: 175427113. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, ул. „Уилям Гладстон“ №54, телефон: 02 903 56 40. Предмет на дейност на дружеството-майка е: всякакви консултантски услуги включително, свързани с: разработване на бизнес стратегии, стратегически транзакции и управление, управление на човешките ресурси, корпоративно финансиране и др., маркетингови дейности, търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

Дружеството се управлява и представлява от Елена Георгиева Петрова.

Дъщерни дружества

Към 31.12.2023 г. дъщерните дружества в Групата са:

- Финансови Активи АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на 14.07.2015 г. под ЕИК 203622237. Основната дейност на „Финансови активи" АД се състои в придобиване на предприятия или дялови участия в търговски дружества, сделки с недвижими имоти и тяхното управление. Съгласно решение на Българска Народна Банка, БНБ-63829/11.06.2018, Дружеството придобива статут на финансова институция, с дейност по ЗКИ - Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.) и други дейности. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. От средата на 2023г. акциите на Дружеството са регистрирани и допуснати за търговия на финансови инструменти на сегмент „Пазар за растеж“, представляваща многостранна система за търговия, организирана от Капман АД и съгласно Правилата за дейността на сегмент „Пазар за растеж“ /Growth Market - GM/ (Сегмент на MTF SOFIA). Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115. Органите на управление на Дружеството са Съвета на директорите и Общо събрание на акционерите. Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите са Васил Петров Джерахов, Боряна Маринова Николова и Екатерина Георгиева Георгиева.
- Прайм Лизинг ЕООД е регистрирано със съдебно решение № 1 на Софийски градски съд (СГС) – фирмено дело №12909/2004 - парт. № 80808, том 966, рег. I, стр. 74 със седалище по първоначална регистрация - гр. София, общ. Сердика, ул. „Любен Каравелов” 27. Впоследствие, съгласно съдебно решение № 3 на СГС от 29 март 2007 седалището и адресът на управление са променени: гр. София, п.к.1000, р-н Средец, ул.

„Парчевич" 42, ет.3 и 4. След смяната на едноличния собственик на Дружеството през 2015 седалището и адресът на управление са в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров" № 109-115,ет.1.

Прайм Лизинг ЕООД е преregистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131184880.

Предметът на дейност на Прайм Лизинг ЕООД е сделки с движимо и недвижимо имущество при условията на договори за финансов лизинг. Дружеството осъществява своята дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 15 март 2004 г. като такова. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. Дружеството е учредено за неопределен срок и към датата на одобрение на отчета се управлява от Боряна Николова и Васил Джерахов. Данъчната регистрация на дружеството е в Териториална дирекция "Големи данъкоплатци и осигурители" при Националната агенция по приходите, гр. София. Дружеството е регистрирано по Закона за данък върху добавената стойност на 26 март 2004 г.

- Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД е дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 28.03.2006 г. под ЕИК 175062796. Основната му дейност се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Седалището и адресът на управление е в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров" № 109-115,ет.1. Системата на управление на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД е едностепенна, като дружеството се представлява и управлява от Елена Георгиева Петрова.
- Тексим Трейдинг АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление, вписано в Търговския регистър на 26.03.2008 г. под ЕИК 831628356. Основната му дейност е търговия със стоки и услуги, внос и износ, услуги в областта на строителството, транспорта и туризма, финансови и данъчни консултации и други. Седалището и адресът на управление е в гр. София, ул. „Бузлуджа" № 45. Орган на управление на Дружеството е Съвета на директорите. Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите са Боряна Маринова Николова, Райна Емилова Пилюшка и Десислава Божидарова Божинова.
- Инимпорт ЕООД е дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 09.04.2009 г. под ЕИК 130982205. Основната му дейност се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Седалището и адресът на управление е в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров" № 109-115,ет.1. Системата на управление е едностепенна, като дружеството се представлява и управлява от Ивайло Кръстев Илиев.

Персоналът на Групата към 31 декември 2023 г. се състои от 15 служители.

1. Счетоводна политика

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата

През 2023г. Групата намалява участието си в капитала на „Финансови активи“ АД от 69,18% на 62,34% и в „Тексим Трейдинг“ АД от 88.32% на 48,41%.

През 2015 година „Финансови Активи“ АД., ЕИК 203622237 (пряко контролирано от „Адвайзъри Сървисис Консултинг" ООД, ЕИК 175427113) придобива 100% от капитала на „Прайм Лизинг“ ЕООД, ЕИК 131184880. „Прайм Лизинг“ ЕООД предоставя услуги и извършва дейности свързани с финансов лизинг. През същата година „Финансови Активи“ АД, чрез цесия (заем) придобива част от вземанията на дъщерното си дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД, дължими към кредитна институция, за което в бъдеще ще получава приходи от лихви. През 2021 година дъщерното дружеството „Финансови Активи“ АД продължава да е собственик на 100% от капитала на „Прайм Лизинг“ ЕООД.

На 28.12.2018 г. „Прайм лизинг“ ЕООД придобива 100 % от собствения капитал на дружество „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД със седалище в гр. София, бул. „Тодор Александров” № 109-115 за цена в размер на 30,600 хил. лв.

На 23.10.2020 г. Групата придобива 100 % от собствения капитал на дружество „Инимпорт“ ЕООД със седалище в гр. София, , бул. „Тодор Александров” № 109-115,ет.1. „Инимпорт“ ЕООД представя услуги по управление и отдаване под наем на недвижими имоти
На 01.08.2017 г. е сключен договор със „Зърнени Храни България“ АД за покупка на 140 305 броя акции по 22 лева с емитент „Тексим Трейдинг“ АД на стойност 3 087 хил. лв. Към 31.12.2021 г. „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД притежава 48,41% от капитала на „Тексим Трейдинг“ АД и осъществява контрола върху дружеството.

През 2023 г. Групата емитира облигационен заем със следните характеристики:

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.;
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- **Срок (матуритет) на облигационния заем:** 9 (девет) години (108 месеца), считано от 24.11.2023г. - датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период по плащания върху главницата;

- **Амортизация на главницата:**

Първа, втора, трета и четвъртата година – гратисен период без погашения по главницата.

От петата до деветата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

Лихва: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва.

Динамичната икономическата обстановка в световен мащаб, в т.ч. и в страната, оказва пряк ефект върху икономиката и развитието на бизнеса. Продължилата и през тази година по-ниска бизнес активност оказва пряк ефект и върху резултатите и дейността на Групата.

Ръководството фокусира усилията си върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари за минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, оказващи въздействие и върху дейността на Групата**.**

2.1. Ликвидност

През 2023 година Групата няма ликвидни проблеми. Групата поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на бърза ликвидност. В допълнение, падежите на вноските по лизингови договори приблизително съвпадат с падежите по свързаните с тях получени банкови кредити. Нетекущите активи са на стойност 86,067 хил. лв. и представляват:

Нетекущи активи	**Към 31.12.2023**	**Към 31.12.2022**
Инвестиционни имоти	45,909	48,084
Имоти, машини, съоръжения и други	1,854	2,199
Нетна инвестиция във финансов лизинг	24,341	20,267
Предоставени заеми	3,152	2,130
Други	10,811	10,245
Общо	**86,067 хил. лв.**	**82,925 хил. лв.**

Текущите активи са на стойност 111,093 хил. лв. и представляват:

Текущи активи	**Към 31.12.2023**	**Към 31.12.2022**
Нетна инвестиция във финансов лизинг	2,776	10,213
Предоставени заеми	61,939	45,125
Краткосрочни финансови активи	31,937	16,919
Предоставени аванси	8,209	967
Стоки и материални запаси	1,771	1,882
Търговски и други вземания	1,755	8,769
Парични средства	2,706	1,740
Общо	**111,093 хил. лв.**	**85,615 хил. лв.**

Нетекущите пасиви са на стойност 80,671 хил. лв. и представляват:

Нетекущи пасиви	**Към 31.12.2023**	**Към 31.12.2022**
Банкови заеми	55,356	52,796
Облигационни заеми	25,000	-
Търговски заеми	-	13
Отсрочени данъчни пасиви	315	281
Общо	**80,671 хил. лв.**	**53,090 хил. лв.**

Текущите пасиви са на стойност 21,863 хил. лв. и представляват:

Текущи пасиви	**Към 31.12.2023**	**Към 31.12.2022**
Банкови заеми	7,339	17,383
Облигационни заеми	130	-
Търговски заеми	4,483	4,098
Краткосрочни финансови пасиви	5,413	1,678
Търговски и други задължения	4,498	4,917
Общо	**21,863 хил. лв.**	**28,076 хил. лв.**

2.2. Капиталови ресурси

През периода Групата реализира загуба на стойност 428 хил. лв. (загуба от 5,882 хил. лв. за 2022 г.) и като резултат собственият капитал, принадлежащ на Групата става 68,435 хил. лв.

Собствен капитал	**Към 31.12.2023**	**Към 31.12.2022**
Основен капитал	1,200	1,200
Резерв от последващи оценки	1,466	889
Други резерви	110	110
Неразпределена печалба/(непокрита загуба) от минали години	66,087	73,736
Текуща печалба/ загуба	(428)	(5,882)
Общо собствен капитал принадлежащ на Групата	**68,435 хил. лв.**	**70,053 хил. лв.**

2.3 Резултати от дейността

Резултат за периода	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Печалба / (Загуба) от операции с финансови инструменти	2,044	(5,767)
Печалба / (Загуба) от обезценки, нетно	(5,380)	(636)
Приходи от лихви	3,157	2,894
Разходи за лихви	(2,744)	(2,367)
Други финансови приходи	61	221
Други финансови разходи	(53)	(41)
НЕТНИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	**(2,915)**	**(5,696)**
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи	-	(46)
Приходи от продажба на стоки	1,085	-
Приходи от комисионни и други	7,346	6,986
Печалба / (Загуба) от бизнес комбинации	-	(22)
Печалба / (Загуба) от участие в съвместни предприятия	(5)	-
Оперативни разходи	(4,238)	(5,913)
Други приходи / (разходи), нетно	(264)	(300)
ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ДАНЪЦИ	**1,009**	**(4,991)**
Разход за данък върху печалбата	(247)	(354)
НЕТЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	**762**	**(5,345)**
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:		
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	577	(288)
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	**1,339**	**(5,633)**

Резултатът за Групата за отчетния период е загуба в размер на 1,339 хил. лв.

2.4 Информация за паричните потоци

Нетната промяна на паричните средства през периода е увеличение с 966 хил. лв. В резултат паричните средства в края на 2023 г. са 2,706 хил. лв.

3. Важни събития, настъпили след края на отчетния период

След датата на отчета на извънредно Общо събрание на акционерите на „Финансови активи“ АД, провело се на 29.12.2023 г., акционерите на дъщерното дружество взимат решение за промяна в номиналната стойност и броя на акциите от капитала на „Финансови активи“ АД, като капиталът на Дружеството се разпределя вместо в 11 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 100 лв., в 1 100 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв. Капиталът на „Финансови активи“ АД остава непроменен с обща номинална стойност от 1 100 000 лв. Решението е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 9.1.2024 г.

Не са настъпили други събития във финансовото състояние, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в консолидирания финансов отчет на Групата.

4. Бъдещо развитие на Групата "Адвайзъри Сървисис Консултинг"

Ръководството на Групата - „Адвайзъри Сървисис Консултинг" ООД в бъдеще планира основно да извършва следните дейности:

- управление на дъщерни, асоциирани и други дялови участия;
- консултации по придобиване и преструктуриране на дружества и група от дружества;
- консултации по сделки с недвижими имоти и лизингови договори.

Ръководството е направило задълбочен анализ на икономическите условия, в които Групата оперира, вкл. ефектите и потенциалите от тях, които биха могли да повлияят върху дейността на Групата.

Във фокуса на следващата 2024 година ще бъде управлението на направените инвестиции в дъщерните дружества „Финансови Активи“ АД, „Инимпорт“ ЕООД, „Прайм Лизинг“ ЕООД, „Лендмарк България Ритейл Парк“ и „Тексим Трейдинг“ АД.

5. Научни изследвания и разработки

Поради естеството на своята дейност "Адвайзъри Сървисис Консултинг" ООД и дружествата в Групата не се занимават с научни изследвания и разработки.

6. Придобиване на собствени акции

За периода няма извършено придобиване на собствени акции, съгласно реда на чл. 187 от Търговския закон.

7. Наличие на клонове

Няма такива.

8. Финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на използваните от Групата финансови инструменти могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Нетекущи финансови активи		
Финансови активи по справедлива стойност:		
Дългосрочни финансови активи	2,365	1,788
Финансови активи по амортизирана стойност:		
Вземания по финансови лизинг	24,341	20,267
Предоставени заеми	3,152	2,130
	29,858	**24,185**
Текущи финансови активи		
Финансови активи по справедлива стойност:		
Краткосрочни финансови активи	31,937	16,919
Финансови активи по амортизирана стойност:		
Вземания по финансови лизинг	2,776	10,213
Предоставени заеми	61,939	45,125
Търговски и други вземания	820	8,090
Парични средства	2,706	1,740
	68,241	**65,168**
	100,178	**82,087**

Финансови пасиви	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Финансови пасиви по амортизирана стойност:		
Нетекущи финансови пасиви		
Банкови заеми	55,356	52,796
Облигационни заеми	25,000	-
Търговски заеми	-	13
	80,356	**52,809**
Текущи финансови пасиви		
Банкови заеми	7,339	17,383
Облигационни заеми	130	-
Търговски заеми	4,483	4,098
Краткосрочни финансови пасиви	5,413	1,678
Търговски и други задължения	4,166	4,323
	21,531	**27,482**
	101,887	**80,291**

9. Рискове, свързани финансовите инструменти и политика по управлението им

Финансовите инструменти на Групата включват парични средства в брой и по банкови сметки, получени банкови заеми, краткосрочни вземания и задължения. Групата счита, че справедливата цена на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност поради техния характер и условия.

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск .

Анализ на пазарния риск

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

Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове.

Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране).

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избрания за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. Групата не е изложена на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като част от задълженията и вземания по парични заеми с един и същ променлив лихвен процент отчитащ промените в пазарните условия. Лихвите по тези инструменти и се преизчисляват периодично – преобладава актуализация на полугодишна и годишна база. Това предполага, че балансова стойност е много близка до справедливата им стойност.

Останалата част от вземанията и задълженията са с идентичен фиксиран лихвен процент, с изключение на лизинговите инструменти.

Анализ на чувствителността на паричните потоци за лизингови инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът се извършва на същата база за 2021 година.

Ефект в хиляди лева	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	**100 б.п. намаление**	**100 б.п. увеличение**	**100 б.п. намаление**
31 декември 2023				
Инструменти с променлива лихва	(75)	75	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	**(75)**	**75**	**-**	**-**
31 декември 2022				
Инструменти с променлива лихва	(77)	77	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	**(77)**	**77**	**-**	**-**

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск е рискът клиентът или контрагентът да не изпълни договорните си задължения, което води до финансова загуба за Групата. Основната дейност на Групата по генериране на доходи е чисто финансова включваща договори за финансов лизинг и отпускане на парични заеми на клиенти, поради което кредитният риск е основен риск. Кредитният риск възниква основно от финансов лизинг и парични заеми, предоставени на клиенти, инвестиции в дружествени дялове и инвестиционни имоти, които представляват активи в отчета за финансовото състояние. За целите на управлението на риска Групата разглежда всички елементи, свързани с излагането на кредитния риск, като например риск от неизпълнение от страна на контрагента и секторен риск.

Групата предоставя кредитни периоди за своите клиенти по финансови лизингови договори от две до двадесет години. Политиката на Групата в тази област е насочена към предоставяне на лизингови услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като основното обезпечение за лизингодателя е запазване на юридическата собственост върху отдадения на лизинг обект. Договорите за лизинг се вписват в регистъра на особените залози. С цел обезпечаване задълженията за плащане се договарят нотариално заверени споразумения за плащане, записи на заповед, особени залози, договори за финансово обезпечение, ипотеки, банкови гаранции, залог на търговско предприятие, поръчителство.

С цел намаляване на кредитния риск, Групата договаря със своите доставчици условия за повторна продажба и обратно изкупуване на стоките, обект на лизингови сделки в случаи на предсрочно прекратяване на лизинговите договори. Групата подлага на редовни годишни проверки и анализ счетоводните отчети на своите клиенти с цел своевременното актуализиране на кредитния им рейтинг.

Едновременно с това, недвижимите имоти, предоставени като обезпечения или представляващи лизингови обекти, подлежат на ежегодна оценка.

Балансовите стойности, показани в следващата, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Финансови активи	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Нетекущи финансови активи		
Финансови активи по амортизирана стойност:		
Заеми	3,152	2,130
Вземания по финансови лизинг	24,341	20,267
	27,493	**22,397**
Текущи финансови активи		
Финансови активи по амортизирана стойност:		
Вземания по финансови лизинг	2,776	10,213
Заеми	61,939	45,125
Търговски и други вземания	820	8,090
Парични средства	2,706	1,740
	68,241	**65,168**
	95,734	**87,565**

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.
Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Групата прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, както се изисква и позволява от МСФО 9.
По отношение на предоставените заеми, нетната инвестиция във финансов лизинг и падежиралите вземания, възникващи на тяхна основа ръководството на Групата извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Групата признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

Прилагането на модела на очакваните кредитни загуби на МСФО 9 води до по-ранното признаване на кредитните загуби за съответните активи и до увеличение на обезценките.

Начинът на изчисляване на обезценка на финансови активи се прави в зависимост от това в коя фаза се намира разглежданата експозиция. Експозициите се класифицират в три фази според степента на кредитен риск:

- I фаза – при първоначално признаване
- II фаза – експозиции със значително увеличение на кредитния риск след първоначално признаване
- III фаза – финансови активи с кредитна обезценка

Разпределението по фази на вземанията от лизинги и парични заеми към 31.12.2023 и към 31.12.2022 г. е както следва:

Рейтинг 31.12.2023 лизинг	**Фаза I**	**Фаза II**	**Фаза III**	**31.12.2023**
A минимален риск	7,688	-	-	7,688
B нисък риск	228	-	-	228
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	-	22,012	-	22,012
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	7,639	7,639
Експозиция лизинг преди обезценка	**7,916**	**22,012**	**7,639**	**37,567**
Обезценка лизинг	**-**	**(2,354)**	**(7,639)**	**(9,993)**
Експозиция лизинг след обезценка	**7,916**	**19,658**	**-**	**27,574**

Рейтинг 31.12.2022 лизинг	**Фаза I**	**Фаза II**	**Фаза III**	**31.12.2022**
A минимален риск	8,945	-	-	8,945
B нисък риск	70	-	-	70
C нисък до повишен риск	43	-	-	43
D повишен риск	-	23,729	-	23,729
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	7,639	7,639
Експозиция лизинг преди обезценка	**9,058**	**23,729**	**7,639**	**40,426**
Обезценка лизинг	**-**	**(1,693)**	**(7,639)**	**(9,332)**
Експозиция лизинг след обезценка	**9,058**	**22,036**	**-**	**31,094**

Рейтинг 31.12.2023 парични заеми	**Фаза I**	**Фаза II**	**Фаза III**	**31.12.2023**
A минимален риск	3,194	102	-	3,296
B нисък риск	9,209	3,765	-	12,974
C нисък до повишен риск	2,507	2,334	1,563	6,404
D повишен риск	6,979	10,520	3,333	20,832
E висок риск	4,147	16,898	8,644	29,689
R загуба	-	-	73	73
Експозиция парични заеми преди обезценка	**26,036**	**33,619**	**13,613**	**73,268**
Обезценка парични заеми	**(3,335)**	**(4,305)**	**(316)**	**(7,956)**
Експозиция парични заеми след обезценка	**22,701**	**29,314**	**13,297**	**65,312**

Рейтинг 31.12.2022 парични заеми	Фаза I	Фаза II	Фаза III	31.12.2022
A минимален риск	903	85	-	988
B нисък риск	7,288	945	-	8,233
C нисък до повишен риск	4,585	11,328	3,088	19,001
D повишен риск	2,043	11,180	1,170	14,393
E висок риск	2,832	3,163	2,242	8,237
R загуба	-	-	280	280
Експозиция парични заеми преди обезценка	**17,651**	**26,701**	**6,780**	**51,132**
Обезценка парични заеми	**(2,432)**	**(911)**	**(428)**	**(3,771)**
Експозиция парични заеми след обезценка	**15,219**	**25,790**	**6,352**	**47,361**

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване (I фаза), Групата оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.
Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент се е увеличил значително след първоначалното признаване, Групата оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.

При финансови активи с кредитна обезценка, Групата оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата се изчислява вече върху нетната отчетна стойност.
Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от този финансов актив. Като доказателство за кредитната обезценка на финансов актив могат да послужат наблюдавани данни за следните събития:

1. значително финансово затруднение на длъжника;
2. нарушаване на договор като неизпълнение или просрочие;
3. групата, по икономически или договорни причини, свързани с финансовото затруднение на длъжника, прави отстъпка, каквато то не би направило при други обстоятелства;
4. става вероятно, че клиентът ще бъде обявен в несъстоятелност или ще подлежи на друго финансово оздравяване;
4. изчезване на активен пазар за този финансов актив заради финансови затруднения; или
5. закупуване или първоначално създаване на финансов актив с голям отбив, който отразява понесени кредитни загуби.

Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие; влошаването на кредитния рейтинг на финансовия актив може да е причинено по-скоро от комбинирания ефект на няколко събития.
Ако през предходния отчетен период Групата е оценила коректив за загуби за финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, но към текущата отчетна дата се определи, че кредитния риск е намалял до първоначалната си степен, обезценка се начислява в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към текущата отчетна дата.
Групата признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед обезценката да

бъде приравнена към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

Определяне на значително увеличение на кредитния риск

Групата използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценката на кредитния риск се извършва на база финансови отчети и налична информация за контрагента. Изчисляват се финансови показатели, които се оценяват. Към оценката на финансовите показатели се добавя и оценка на нефинансовата информация за контрагента и се дава рейтинг (от A до E, като е най-добър, E най-нисък и R за необслужвани експозиции, имащи просрочие над 90 дни и прекратени договори). Определянето на рейтинга се извършва в модул, одобрен от ръководството. Оценката на рейтинга съдържа също определение дали има влошаване на кредитния рейтинг, съответно значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на финансовия инструмент.
Оценката на кредитния рейтинг служи за база за определяне на probability of default (PD).

За определяне на probability of default (PD) се използват данни от Българска народна банка за съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво. Ръководството приема, че вероятността от кредитни загуби по дадена експозиция се приближава до съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво, като това съотношение следва да се коригира с кредитния рейтинг определен за съответния контрагент, както и друга налична информация за контрагента. Определянето на PD за 12 месеца и PD до края на живота на инструмента се извършва като съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво се коригира с кредитния рейтинг определен за съответния контрагент, както и друга налична информация за контрагента.
PD-промяната е еднаква между всеки два съседни рейтинга, като изключение прави рейтинг R (за необслужвани експозиции).

Относно промяната на PD, в зависимост от влошаване/подобрение на рейтинга, е направено разграничение между продукт „лизинг“ и „кредит“, като причината за това разграничение е по-високата средна квота на необслужвания портфейл при кредитите.

При лизинговия портфейл, с оглед на прилаганата рейтинг скала се счита, че 5% промяна на PD между два съседни рейтинга отговаря на плавното увеличение на PD в зависимост от състоянието на разглежданото дружество.

При кредитния портфейл, с оглед на очаквания по-висок дял на необслужвани експозиции, както и по-краткия исторически опит на Групата с този продукт, консервативно се приема по-висока промяна от 7,5% (или увеличение с 50% спрямо тази при лизинга).

Към всяка отчетна дата Групата оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в отчета за финансовото състояние (както и на лизингови договори и други вземания, попадащи в обхвата на МСФО 9) се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. Тази оценка се извършва като се определя риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване и взема предвид разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Може да се приеме, че кредитният риск на даден финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване, ако бъде установено, че финансовият инструмент е с нисък кредитен риск към отчетната дата (рейтинг А).

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване. Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на просрочията (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Групата може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Независимо от начина, по който Групата оценява значителното увеличение на кредитния риск, съществува оборима презумпция, че кредитният риск на финансов актив се е увеличил значително след първоначалното признаване, когато просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни. Тази презумпция може да се обори, ако разполага с разумна и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява, че кредитният риск не се е увеличил значително след първоначалното признаване, въпреки че просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни.
Ако Групата определи, че е налице значително увеличение на кредитния риск преди просрочието по договорните плащания да надхвърли 30 дни, оборимата презумпция не се прилага.

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се изчисляват като отчетната стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента (LGD) се претегли по probability of default (PD) съответно или за следващите 12 месеца или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. Групата следи за срока на договорите и трети показател - експозиция при неизпълнение (EAD), който представлява прогнозната стойност на експозицията към бъдеща дата на неизпълнение, след датата на отчета, отразяваща промените в експозицията на база очаквани парични потоци. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащанията трябва да отразява очакваните парични потоци от обезпечението и други възможни парични потоци, които са част от договорните условия и не са отделно признати. Очакваните парични потоци от обезпечение се базират на оценка на обезпечението, като тази оценка се намалява с цел да се предвиди резерв за разходи по реализацията на обезпечението.

Групата признава в отчета като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

Когато оценяваната експозиция е вземане по лизингов договор, паричните потоци, които се използват за определяне на обезценката на това вземане отговарят на паричните потоци, които се използват за определяне на брутната стойност на вземането по лизингов договор в съответствие с МСФО 16.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, се прави оценка дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент, като съпоставя:

1. риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

2. риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Търговски вземания

Групата прилага опростен подход при оценката на риска при търговските вземания, които възникват от нефинансовата дейност и които не съдържат съществен компонент на финансиране.
Опростен подход за лизингови вземания по лизингови договори и по договори за парични заеми не се прилага.
С оглед на основната дейност на Групата за всички вземания по дължими суми възникнали в рамките на лизингови и заемни взаимоотношения, по които Групата е лизингодател или заемодател се прилагат изискванията на МСФО 9.
В съответствие с МСФО 15 Групата извършва преглед на вземанията, възникващи от нефинансовата дейност, за да определи съдържат ли те съществен компонент на финансиране.
Съществен компонент на финансиране е налице т.е. когато времето за плащане, договорено между страните, носи на клиента значителна финансова полза от купуваните стоки или услуги;

Съществен компонент на финансиране липсва, когато е изпълнено едно от следните условия:

- клиентът плаща предварително и времето за прехвърлянето на стоките или услугите е по негова преценка или
- значителна част от възнаграждението, дължимо от клиента, е променлива величина, като сумата и времето за плащане варира в зависимост от настъпването или ненастъпването на бъдещо събитие, което не е под контрола на клиента (пример, размерът на дължимата сума се определя от извършените продажби) или
- разликата между възнаграждението и продажна цена възниква по причини, различни от предоставянето на финансиране на клиента.

Допълнено към горното, съществен компонент на финансиране липсва, ако времето за плащане от страна на клиента, съгласно договореното между страните, е до 12 месеца.
За изчисление на обезценката Групата използва метод, при който на базата на исторически данни се проследява поведението на плащане на длъжниците на търговски задължения, за да се открият закономерности, които се вземат предвид при определяне на размера на обезценката.
Размерът на търговските нефинансови вземания към 31.12.2023 г. възлиза на 1,755 хил. лв. (2022 г.: 8,769 хил. лв.), като начислената обезценка е в размер на 150 хил. лв. (2022 г.: 98 хил. лв.).

Банкови наличности

В допълнение, Групата извършва оценка отнасяща се до банковите си наличности, доколкото банковите институции са изложени на различни по вид рискове (пазарни, финансови, вътрешноструктурни и др.), което би могло да даде отражение върху свободното използване на паричните наличности.
В зависимост от вероятността за негативно развитие и очаквания размер на загубата, Групата предвижда обезценка на паричните си наличности/вземания. За определяне на вероятността за негативно развитие се използва официалният, последно публикуван рейтинг на съответната банка, който е в съответствие на общоприетите рейтингови скали на пазара. За определяне на очаквания размер на загубата се използват исторически данни, достъпни в доклад на Moody`s Investors Service.

Към 31.12.2023 г. обезценка на паричните наличности е в размер на 0 лв. (2022г.: 0 хил. лв.)

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

1. сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;

2. стойността на парите във времето; и

3. разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Когато се оценяват очакваните кредитни загуби, не трябва непременно да се определя всеки възможен сценарий. Отчита се обаче рискът или вероятността от възникването на кредитна загуба, като се разглежда както възможността да възникне кредитна загуба, така и възможността да не възникне такава, дори ако възможността от възникване на кредитна загуба да е много ниска.

Максималният срок, който се взема предвид при оценяването на очакваните кредитни загуби, е максималният срок на договорите (в т.ч. опции за удължаване), през който предприятието е изложено на кредитен риск.

С оглед на влиянието на пазара върху портфейла на Групата е извършен вътрешен анализ.

За целта са разгледани пазарни тенденции въз основа на показатели като ръст на БВП, инфлация, коефициент на безработица.

Тези пазарни тенденции са сравнени с основни показатели на портфейла, като например стойност на обезценка, възрастов анализ на вземания и др.

В резултат на това не е установена пряка зависимост, на базата на която може да се определи размерът на ефекта върху портфейла при коректно пазарно изменение.

Брутните експозиции на лизинговите вземания и предоставените заеми, представени в пояснения 10 и 12, са както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници, преди обезценка)	29,471	32,787
Предоставени заеми (преди обезценка)	73,047	51,026
Дължими лизингови вноски от клиенти	8,096	7,745
	110,614	91,558

Стойността на вземанията, които не са нито просрочени, нито обезценени, е представена в следната таблица:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници)	7,780	8,918
	7,780	8,918

В таблицата по-долу е представен възрастов анализ на вземанията, които са просрочени, но не са обезценени:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Просрочени до 30 дни	474	9
Просрочени от 31 до 60 дни	9	9
Просрочени от 61 до 90 дни	9	9
Просрочени над 90 дни	186	79
	678	106

Отчетната стойност на вземанията, за които има начислена обезценка, е представена в таблицата по - долу:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници, преди обезценка)	21,691	23,869
Предоставени заеми	72,826	51,026
Дължими вноски от клиенти	7,639	7,639
Общо	102,156	82,534

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск е свързан с договаряне на финансиране за изпълнение на задълженията, свързани с финансовите инструменти.

Групата поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на бърза ликвидност. В допълнение, падежите на вноските по лизингови договори приблизително съвпадат с падежите по свързаните с тях получени банкови кредити.

Пасивите на Групата, анализирани по остатъчния срок към 31 декември 2023 са, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2023 г.	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	4,716	4,615	39,936	21,111
Облигационни заеми	736	613	6,080	28,523
Търговски заеми	8	4,475	-	-
Текущи търговски и други задължения	4,084	414	-	-
Краткосрочни финансови пасиви	-	5,413	-	-
Общо	**9,544**	**15,531**	**46,016**	**49,634**

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2022 г.	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	12,961	4,425	32,889	29,105
Търговски заеми	4,091	7	13	-
Текущи търговски и други задължения	3,980	938	-	-
Краткосрочни финансови пасиви	-	1,678	-	-
Общо	**21,032**	**7,048**	**32,902**	**29,105**

02.09.2024 г.
София

.....
/Елена Петрова/

АДВАЙЗЪРИ СЪРВИСИС КОНСУЛТИНГ ООД София

Кроу България Одит ЕООД
ул. „6-ти Септември“ № 55
гр. София, 1142
T +359 2 44 565 91
F +359 2 42 660 71
E office@crowe.bg
W www.crowe.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До съдружниците на
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД

Адрес: гр. София, п.к. 1000
ул. Уилям Гладстоун №54

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2023 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на 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 консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на

консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

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

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.

б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да 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 консолидиран 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 в консолидирания финансов 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 Групата.
- 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 Групата 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 в консолидирания финансов 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Crowe

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.

За Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество



Гюляй Рахман
Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

30.09.2024 г.
гр. София

АДВАЙЗЪРИ СЪРВИСИС КОНСУЛТИНГ ООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2023
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	8	45,909	48,084
Имоти, машини, съоръжения	9	1,854	2,199
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	24,341	20,267
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	7	-	5
Дългосрочни финансови активи	13	2,365	1,788
Предоставени заеми	12	3,152	2,130
Репутация	6	8,446	8,446
Отсрочени данъци	11	-	6
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		86,067	82,925
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	2,776	10,213
Предоставени заеми	12	61,939	45,125
Предоставени аванси	14	8,209	967
Стоки и материални запаси	16	1,771	1,882
Търговски и други вземания	17	1,755	8,769
Краткосрочни финансови активи	15	31,937	16,919
Парични средства	18	2,706	1,740
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		111,093	85,615
ОБЩО АКТИВИ		197,160	168,540

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 02.09.2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

/Райна Пилошка/

Представляващ:

/Елена Петрова/

Представлявано от:

/Боряна Николова/

Представлявано от:

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 7 до стр. 49 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.09.2024 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

АДВАЙЗЪРИ СЪРВИСИС КОНСУЛТИНГ ООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2023
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	22	1,200	1,200
Резерви от последващи оценки		1,466	889
Други резерви		110	110
Неразпределена печалба		66,087	73,736
Текущ финансов резултат		(428)	(5,882)
КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ		68,435	70,053
Неконтролиращо участие		26,191	17,321
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		94,626	87,374
ПАСИВИ			
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Банкови заеми	19	55,356	52,796
Облигационни заеми	19	25,000	-
Търговски заеми	19	-	13
Отсрочени данъчни пасиви	11	315	281
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		80,671	53,090
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Банкови заеми	19	7,339	17,383
Търговски заеми	19	4,483	4,098
Облигационни заеми	19	130	-
Краткосрочни финансови пасиви	20	5,413	1,678
Търговски и други задължения	21	4,498	4,917
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		21,863	28,076
ОБЩО ПАСИВИ		102,534	81,166
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		197,160	168,540

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 02.09.2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

/Райна Пилюшка/

Представляващ:

/Елена Петрова/

Представлявано от:

/Боряна Николова/

Представлявано от:

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 7 до стр. 49 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.09.2024 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Гюляй Рахман , Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

АДВАЙЗЪРИ СЪРВИСИС КОНСУЛТИНГ ООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Печалба / (Загуба) от операции с финансови инструменти	25	2,044	(5,767)
Печалба / (Загуба) от обезценки, нетно	26	(5,380)	(636)
Приходи от лихви	23	3,157	2,894
Разходи за лихви	24	(2,744)	(2,367)
Други финансови приходи	27	61	221
Други финансови разходи	28	(53)	(41)
НЕТНИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ		(2,915)	(5,696)
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи	25	-	(46)
Приходи от продажба на стоки		1,085	-
Приходи от комисионни и други	29	7,346	6,986
Печалба / (Загуба) от бизнес комбинации		-	(22)
Печалба / (Загуба) от участие в съвместни предприятия	7	(5)	-
Оперативни разходи	30	(4,238)	(5,913)
Други приходи / (разходи), нетно	31	(264)	(300)
ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ДАНЪЦИ		1,009	(4,991)
Разход за данък върху печалбата	32	(247)	(354)
НЕТЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ		762	(5,345)
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		577	(288)
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		1,339	(5,633)
Нетна печалба/(загуба), отнасяща се към:			
- Собствениците на дружеството-майка		(428)	(5,882)
- Неконтролиращо участие		1,190	537
Общо всеобхватен доход, отнасящ се към:			
- Собствениците на дружеството-майка		16	(6,170)
- Неконтролиращо участие		1,323	537

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 02.09.2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

/Райна Пилюшка/

Представляващ:

/Елена Петрова/

Представлявано от:

/Боряна Николова/

Представлявано от:

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 7 до стр. 49 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.09.2024 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

АДВАЙЗЪРИ СЪРВИСИС КОНСУЛТИНГ ООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Малцинствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 преди преизчисление	**1,200**	**1,252**	**76,457**	**78,909**	**9,193**	**88,102**
Ефект от корекции на грешки	-	-	(4,807)	(4,807)	2,944	(1,863)
Салдо към 01 януари 2022 след преизчисление	**1,200**	**1,252**	**71,650**	**74,102**	**12,137**	**86,239**
Продажба на дял в дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	1,916	1,916	4,544	6,460
Сделки със собственици			**1,916**	**1,916**	**4,544**	**6,460**
Законови резерви	-	35	(35)	-	-	-
Финансов резултат за периода	-	-	(5,882)	(5,882)	537	(5,345)
Друг всеобхватен доход за периода		(288)	-	(288)	-	(288)
Прехвърляне на преоценка в неразпределена печалба	-	-	205	205	-	205
Други изменения	-	-	-	-	103	103
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**(288)**	**(5,677)**	**(5,965)**	**640**	**(5,325)**
Салдо към 31 декември 2022 г.	**1,200**	**999**	**67,854**	**70,053**	**17,321**	**87,374**

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 02.09.2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

/Райна Пилюшка/

Представляващ:

/Елена Петрова/

Представлявано от:

/Боряна Николова/

Представлявано от:

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 7 до стр. 49 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.09.2024 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО СОФИЯ Рег. № 167 КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ ЕООД

АДВАЙЗЪРИ СЪРВИСИС КОНСУЛТИНГ ООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Малцинствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023	1,200	999	67,854	70,053	17,321	87,374
Продажба на дял в дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	(1,767)	(1,767)	7,680	5,913
Сделки със собственици	**-**	**-**	**(1,767)**	**(1,767)**	**7,680**	**5,913**
Финансов резултат за периода	-	-	(428)	(428)	1,190	762
Друг всеобхватен доход за периода	-	577	-	577	-	577
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**577**	**(428)**	**149**	**1,190**	**1,339**
Салдо към 31 декември 2023 г.	**1,200**	**1,576**	**65,659**	**68,435**	**26,191**	**94,626**

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 02.09.2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

/Райна Пилюшка/

Представляващи:

/Елена Петрова/

Представлявано от:

/Боряна Николова/

Представлявано от:

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 7 до стр. 49 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.09.2024 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

АДВАЙЗЪРИ СЪРВИСИС КОНСУЛТИНГ ООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с постъпления от търговски контрагенти	15,611	14,793
Предоставени заеми	(15,890)	(13,711)
Постъпления от предоставени заеми	5,719	3,730
Парични потоци, свързани с плащания към търговски контрагенти	(2,325)	(2,117)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(732)	(602)
Платени и възстановени други данъци, застраховки и др.	(2,636)	(2,289)
Платени и възстановени данъци върху печалбата	(302)	(68)
Други парични потоци от оперативна дейност	(5)	(253)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(560)	(517)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с продажба на нетекущи активи	(250)	(520)
Придобиване на инвестиции	(24,144)	(11,188)
Продажба на инвестиции	10,220	17,295
Получени лихви	893	138
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(549)	221
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(13,830)	5,946
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с погасяване на заеми	(15,819)	(13,626)
Парични потоци, свързани с усвояване на заеми	7,388	9,352
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни и др.подобни	(1,180)	(996)
Емисия на облигационен заем	25,000	-
Други парични потоци от финансова дейност	(33)	(38)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	15,356	(5,308)
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ЗА ГОДИНАТА	966	121
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА	1,740	1,619
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ГОДИНАТА (бел. 18)	2,706	1,740
Обезценка на пари и парични еквиваленти	-	-
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ГОДИНАТА (бел. 18)	2,706	1,740

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на 02.09.2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

/Райна Пилюшка/

Представляващ:

/Елена Петрова/

Представлявано от:

/Боряна Николова/

Представлявано от:

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 7 до стр. 49 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.09.2024 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО СОФИЯ Рег. № 167 КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ ЕООД

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

1. ПРАВЕН СТАТУТ

Групата Адвайзъри Сървисис Консултинг, с предишно наименование Тексим Консултинг (Групата) включва дружество-майка, две дъщерни акционерни дружества, в които има съответно 62,34% и 48,41% участие в капитала им, и три дъщерни дружества с ограничена отговорност, в които притежава дялове съответно 62,34% в две от тях и 48,41% в третото, както следва:

Дружество-майка

Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД по своята юридическа форма е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговски регистър с ЕИК: 175427113. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, ул. „Уилям Гладстон“ №54, телефон: 02 903 56 40. Предмет на дейност на дружеството-майка е: всякакви консултантски услуги включително, свързани с: разработване на бизнес стратегии, стратегически транзакции и управление, управление на човешките ресурси, корпоративно финансиране и др., маркетингови дейности, търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

Дружеството се управлява и представлява от Елена Георгиева Петрова.

Дъщерни дружества

Към 31.12.2023 г. дъщерните дружества в Групата са:

- Финансови Активи АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на 14.07.2015 г. под ЕИК 203622237. Основната дейност на „Финансови активи" АД се състои в придобиване на предприятия или дялови участия в търговски дружества, сделки с недвижими имоти и тяхното управление. Съгласно решение на Българска Народна Банка, БНБ-63829/11.06.2018, Дружеството придобива статут на финансова институция, с дейност по ЗКИ - Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.) и други дейности. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. От средата на 2023 г. акциите на Дружеството са регистрирани и допуснати за търговия на финансови инструменти на сегмент „Пазар за растеж“, представляваща многостранна система за търговия, организирана от Капман АД и съгласно Правилата за дейността на сегмент „Пазар за растеж“ /Growth Market - GM/ (Сегмент на MTF SOFIA).
  Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115. Органите на управление на Дружеството са Съвета на директорите и Общо събрание на акционерите. Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите са Васил Петров Джерахов, Боряна Маринова Николова и Екатерина Георгиева Георгиева.
- Прайм Лизинг ЕООД е регистрирано със съдебно решение № 1 на Софийски градски съд (СГС) – фирмено дело №12909/2004 - парт. № 80808, том 966, рег. I, стр. 74 със седалище по първоначална регистрация - гр. София, общ. Сердика, ул. „Любен Каравелов” 27. Впоследствие, съгласно съдебно решение № 3 на СГС от 29 март 2007 седалището и адресът на управление са променени: гр. София, п.к.1000, р-н Средец, ул. „Парчевич” 42, ет.3 и 4. След смяната на едноличния собственик на Дружеството през 2015 седалището и адресът на управление са в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров” № 109-115,ет.1.

  Прайм Лизинг ЕООД е преregистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131184880.

  Предметът на дейност на Прайм Лизинг ЕООД е сделки с движимо и недвижимо имущество при условията на договори за финансов лизинг. Дружеството осъществява

своята дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 15 март 2004 г. като такова. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции, Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. Дружеството е учредено за неопределен срок и към датата на одобрение на отчета се управлява от Боряна Николова и Васил Джерахов. Данъчната регистрация на дружеството е в Териториална дирекция "Големи данъкоплатци и осигурители" при Националната агенция по приходите, гр. София. Дружеството е регистрирано по Закона за данък върху добавената стойност на 26 март 2004 г.

- Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД е дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 28.03.2006 г. под ЕИК 175062796. Основната му дейност се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Седалището и адресът на управление е в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров" № 109-115, ет.1. Системата на управление на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД е едностепенна, като дружеството се представлява и управлява от Елена Георгиева Петрова.
- Тексим Трейдинг АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление, вписано в Търговския регистър на 26.03.2008 г. под ЕИК 831628356. Основната му дейност е търговия със стоки и услуги, внос и износ, услуги в областта на строителството, транспорта и туризма, финансови и данъчни консултации и други. Седалището и адресът на управление е в гр. София, ул. „Бузлуджа" № 45. Орган на управление на Дружеството е Съвета на директорите. Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите са Боряна Маринова Николова, Райна Емилова Пилюшка и Десислава Божидарова Божинова.
- Инимпорт ЕООД е дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 09.04.2009 г. под ЕИК 130982205. Основната му дейност се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Седалището и адресът на управление е в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров" № 109-115,ет.1. Системата на управление е едностепенна, като дружеството се представлява и управлява от Ивайло Кръстев Илиев.

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2023 г. се състои от 15 служители.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Общи положения

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго. В отчета за финансовото състояние са включени два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или

прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна.

Групата разполага с достатъчни средства, генерирани от дейността й, с които финансира плащанията за оперативни разходи, за капиталови разходи, за плащанията по банковите кредити и другите задължения. Не са налице индикации за влошаване на бъдещите парични потоци.

Ръководството на дружеството-майка направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

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

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагатот по-ранна дата от Групата.

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС

- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС.

4. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, е представена по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2023 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на

придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка. Делът на неконтролиращото участие на Групата към 31.12.2023 г. е показан в консолидирания отчет за промените в собствения капитал, в консолидирания отчет за финансовото състояние, и в пояснителна бележка 5.

4.6. Инвестиции в съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните, притежаващи съвместен контрол върху предприятието, имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

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

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

4.7. Сравнителни данни

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има

съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.8. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.9. Приходи

Приходите, които Групата генерира, са свързани с договори за оперативен и финансов лизинг, приходи от комисионни и управление на финансови инструменти, съгласно МСФО 9.

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

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент, или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.10. Приходи от комисионни

Приходите от комисионни (мениджърски такси) по сключване на лизинговите сделки и печалбата от продажби и отстъпки при финансов лизинг се признават съответно при възникването и стартирането на всеки отделен договор за финансов лизинг. Те покриват началните преки разходи при договарянето, уреждането и регистрирането на всяка отделна сделка.

4.11. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.12. Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Групата представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

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

Групата признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо, Групата определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти".

4.13. Оперативни разходи

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

Групата отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им, като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.14. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба.
Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Разходи за лихви".

4.15. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информация относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 6 за информация относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването

4.16. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения се отчитат по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност, допълнителните разходи, извършени по придобиването им и първоначалната приблизителна оценка на бъдещи разходи за демонтаж и преместване на актива след използването му, намалена с начислената амортизация.
Прагът на същественост е 700 лв., под който нетекущите активи се отчитат като текущ разход в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващите разходи, свързани с нетекущи активи, се прибавят към балансовата им стойност, когато е вероятно Групата да реализира икономически ползи над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други последвали разходи се признават за разход за периода, през който са възникнали.

Имоти, машини и съоръжения се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот, определен към момента на придобиване на актива. Средният полезен живот в години за основните групи имоти, машини, съоръжения и нематериални активи е, както следва:

Недвижими имоти, предоставени на оперативен лизинг	4%	25 години
Хотелска сграда	1%	100 години
Машини и оборудване	30%	3.3 години
Автомобили	25%	4 години
Стопански инвентар	15%	6.7 години
Компютри и програмни продукти	50%	2 години
Други нетекущи материални и нематериални активи	15%	6.7 години

За оборудването, отдавано на оперативен лизинг, амортизируемата сума (себестойността на актива, намалена с остатъчната стойност) се разпределя системно през целия срок на лизинговия договор.

За нетекущите материални активи на Групата са съставени счетоводен и данъчен амортизационен план. Групата използва еднакви амортизационни норми за целите на двата амортизационни плана.

4.17. Лизинг

Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване.
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора.
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо

признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Групата като лизингодател

Лизинговата дейност на Групата е свързана с предоставяне на производствено оборудване, транспортни средства и недвижими имоти в условията на договор за финансов лизинг. Договорът за финансов лизинг е споразумение, по силата на което лизингодателят предоставя на лизингополучателя правото за ползване на определен актив за договорен срок срещу възнаграждение, като при това първият прехвърля на втория всички съществени рискове и изгоди, свързани със собствеността на актива. Към края на срока на финансовия лизингов договор, обикновено, собствеността върху актива се прехвърля на лизингополучателя.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 „Нематериални активи". Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

Продажба с обратен лизинг представлява покупката на актив от доставчик и отдаване ползването на същия актив обратно на доставчика. Лизинговото плащане и продажната цена обикновено са взаимозависими, тъй като се договарят заедно. Счетоводното третиране на продажба с обратен лизинг зависи от вида на съответния лизингов договор. В Групата продажбите с обратен лизинг се отчитат като финансов лизинг, поради естеството на договорните условия.

Към 31 декември 2023 г., Групата има действащи 14 договора, класифицирани като финансов лизинг.

Договорите се характеризират с лихвена ставка както следва:

- 1-месечен EURIBOR плюс надбавка се ползва за лихвена база при 3 от договорите;
- 3-месечен EURIBOR плюс надбавка се ползва за лихвена база при 4 от договорите;
- 6-месечен EURIBOR плюс надбавка при 7 от договорите, съгласно стойности на индекса, публикувани на страницата на Ройтерс в уговорения между страните ден за актуализация;

Средният номинален лихвен процент на всички действащи договори е 5,003%. Лизинговите сделки са договорени в евро (EUR) и в лева (BGN).

За обезпечаване на вземанията на Групата по някои от сключените лизингови договори, са налице допълнителни обезпечения, като поръчителство от трето лице, залози върху съвкупност от вземания/машини, банкови гаранции.

4.18. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица,

генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.19. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Модел на цената на придобиване

Групата отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

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

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или

тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от комисионни и други".

4.20. Финансови инструменти

4.21. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.22. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи и финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Печалба / (загуба) от обезценки, нето" в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които Групата неотменимо е избрала при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и групата счита тази класификация за по-релевантна.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на Групата за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

4.23. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми, търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, както и активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това, Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Загубите от обезценка на финансови активи са представени в консолидирания отчет за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията. Разходите за обезценки и приходите от обратно проявление на обезценки са представени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в перото „Печалби/(загуби) от обезценки, нетно“.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата признава очаквани кредитни загуби за неборсово котирани капиталови ценни книжа, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на база на оценки от независими оценители. Те са категоризирани в ниво 3 в йерархията на спрведливите стойности (вижте пояснение 33).

4.24. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

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

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

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.25. Стоки

Стоките представляват лизингово оборудване по нестартирали лизингови договори и се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена, транспортните разходи, митническите разходи и други преки разходи, свързани с придобиването на актива.
Допълнителните разходи, възникнали във връзка с лизинговите активи извън изброеното по-горе, се префактурират отделно на клиентите.

Оборудването по нестартирали договори се отчита по цена на придобиване.

Иззетото оборудване се класифицирано като нетекущ актив или инвестиционен имот, държан за продажба - в зависимост от намеренията на ръководството на Групата за бъдещата експлоатация на активите.

Иззетото оборудване, класифицирано като стоки, първоначално се оценява по по-ниската от настоящата балансова стойност на неизплатените вземания от клиенти към датата на възвръщане на актива и нетната им реализируема стойност. Тази стойност подлежи на периодичен преглед за обезценка. В случай, че съществуват индикации за обезценка, балансовата стойност се намалява до нетната реализируема стойност.

4.26. Данъчно облагане

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

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

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се

предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснителна бележка 4.31.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.27. Парични средства

За целите на съставянето на консолидирания отчет за паричните потоци, паричните средства включват налични пари в брой и разплащателни сметки, които са ликвидни и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

4.28. Собствен капитал, резерви

Основният капитал отразява номиналната стойност на емитираните дялове на предприятието майка.

Неразпределената печалба включва неразпределени печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.29. Краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Търговски и други задължения” и са представени по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.30. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за

преструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. Пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

4.31. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.31.

4.26.1 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.26.2 Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.32. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, е представена по-долу.

4.33. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Групата не е претърпяла загуби от обезценка на репутацията през 2023 и 2022 г. Балансовата стойност на репутацията отразява нейната възстановима стойност към 31.12.2023 г.

4.34. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.

4.35. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2023 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 9.

4.36. Стоки

Иззетото оборудване, класифицирано като стоки, първоначално се оценява по по-ниската от настоящата балансова стойност на неизплатените вземания от клиенти към датата на възвръщане на актива и нетната им реализируема стойност. Тази стойност подлежи на периодичен преглед за обезценка. В случай, че съществуват индикации за обезценка, балансовата стойност се намалява до нетната реализируема стойност.

4.37. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни

данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вижте пояснение 33).

4.38. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5. БАЗА ЗА КОНСОЛИДАЦИЯ

Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2023 Участие %	2022 Участие %
Финансови Активи АД	България	62,34	69,18
Прайм Лизинг ЕООД	България	62,34	69,18
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	България	62,34	69,18
Тексим Трейдинг АД	България	48,41	88,32
Инимпорт ЕООД	България	48,41	88,32

Продажба на част от акции на дружества Финансови Активи АД и Тексим Трейдинг АД през 2023 г. без загуба на контрол

През 2023 г. Групата е продала дялове в две от дъщерните си дружества на етапи както следва:

- ✓ 6,84% от дела си в дружеството „Финансови Активи“ АД:

- Продажба на 2,58 % през юни 2023 г. за цена в размер на 1,704 хил. лв.
- Продажба на 0,94 % през юли 2023 г. за цена в размер на 618 хил. лв.
- 4 продажби на 3,32 % през август 2023 г. за обща цена в размер на 2,196 хил. лв.

- ✓ 39,91% от дела си в дружеството „Тексим Трейдинг“ АД през май 2023 г. за цена в размер на 1 395 хил.лв.

По този начин Групата намали контролиращото си участие във „Финансови Активи“ АД от 69,18% на 62,34% и от 88,32% на 48,41% в „Тексим Трейдинг“ АД.

Балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество „Финансови Активи“ АД, продадени през 2023 г., възлиза на 75 хил. лв. Групата е признала увеличение на неконтролиращото участие в размер на 1 273 хил. лв. Полученото възнаграждение е в размер на 4 518 хил. лв. Увеличението на неразпределената печалба е в размер на 3 245 хил. лв., а печалбата за отписване от индивдуалния отчет – 4 443 хил. лв.

Балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество „Тексим Трейдинг“ АД, продадени през 2023 г., възлиза на 1 395 хил. лв. Групата е признала увеличение на неконтролиращото участие в размер на 957 хил. лв. Полученото възнаграждение е в размер на 1 395 хил. лв. Увеличението на неразпределената печалба е в размер на 438 хил. лв., а печалбата за отписване от индивдуалния отчет – 0 лв.

6. РЕПУТАЦИЯ

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	8,446	8,446
Салдо към 31 декември	8,446	8,446
Обезценка	-	-
Балансова стойност към 31 декември	**8,446**	**8,446**

Върху репутацията е начислена обезценка от минали периоди в размер на 17,797 хил. лв.

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	7,810	7,810
Тексим Трейдинг АД	636	636
Разпределение на репутацията към 31 декември	**8,446**	**8,446**

7. ИНВЕСТИЦИИ, ОТЧИТАНИ ПО МЕТОДА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Балансовата стойност на инвестициите, отчитани по метода на собствения капитал, е както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Инвестиции в съвместни предприятия	5	5
Ефект от дял в резултата на съвместното предприятие	(5)	-
Общо инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	**-**	**5**

Съвместни предприятия
Групата има едно съвместно предприятие:

Име на съвместното предприятие	**Страна на учредяване и основно място на дейност**	**Основна дейност**	**2023 дял**	**2022 дял**
			%	**%**
Индустриална зона Хераково ООД	България	Изграждане и експлоатация на индустриални паркове	50	50

Инвестицията в ИЗ „Хераково“ ООД се отчита по метода на собствения капитал в съответствие с МСС 28.

8. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Инвест. имоти
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2022	58,222
Новопридобити активи, закупени	97
Отписани	(37)
Салдо към 31 декември 2022	**58,282**
Новопридобити активи, закупени	1
Трансфери	-
Отписани	-
Салдо към 31 декември 2023	**58,283**
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2022	(6,295)
Амортизация	(1,889)
Обезценка	(2,014)
Салдо към 31 декември 2022	**(10,198)**
Амортизация	(2,176)
Обезценка	-
Салдо към 31 декември 2023	**(12,374)**
Балансова стойност към 31 декември 2022	**48,084**
Балансова стойност към 31 декември 2023	**45,909**

Групата няма поети съществени ангажименти за закупуване и/или подобрение на инвестиционните си имоти към края на периода. Инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 45,909 хил. лв. са заложени като обезпечение към задълженията на Групата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 69,198 хил. лв.

9. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Сгради	**Други ДМА**	**Общо**
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2022	2,895	2,683	5,578
Новопридобити активи, закупени	106	60	166
Отписани	-	(23)	(23)
Салдо към 31 декември 2022	**3,001**	**2,720**	**5,721**
Новопридобити активи, закупени	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023	**3,001**	**2,720**	**5,721**
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2022	2,344	799	3,143
Амортизация	117	271	388
Отписана	-	(9)	(9)
Салдо към 31 декември 2022	**2,461**	**1,061**	**3,522**
Начислена за годината	75	279	354
Отписана	-	(9)	(9)
Салдо към 31 декември 2023	**2,536**	**1,331**	**3,867**
Балансова стойност към 31 декември 2022	**540**	**1,659**	**2,199**
Балансова стойност към 31 декември 2023	**465**	**1,389**	**1,854**

Групата няма съществени поети ангажименти за придобиване и ремонт на имотите, машините и съоръженията си. Имоти, машини и съоръжения не са залагани като обезпечение към кредиторите на Групата.

10. НЕТНА ИНВЕСТИЦИЯ ВЪВ ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Инвестициите във финансови лизингови договори са отразени в отчета за финансовото състояние като вземания по финансов лизинг, намалени със стойността на обезценките. При стартиране на финансов лизингов договор се признава актив като вземане, чиято сума е равна на нетните минимални лизингови плащания (МСФО 16). Дължимото от лизингополучателя лизингово плащане погасява главницата и реализира финансов доход, компенсиращ инвестицията и лизинговата услуга.
Нетната инвестиция във финансов лизинг към 31 декември 2023 г. и 2022 г. е както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Брутна инвестиция във финансов лизинг	35,052	38,242
Нереализиран финансов доход	(5,581)	(6,069)
Нетни минимални лизингови плащания	29,471	32,173
Обезценка	(2,354)	(1,693)
Нетна инвестиция във финансов лизинг	27,117	30,480

Негарантираната остатъчна стойност на активи по активни договори за финансов лизинг към 31 декември 2023 е оценена на 13,677 хил. лв. (31 декември 2022: 16,611 хил. лв.).

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. нереализираният финансов доход е, както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
С падеж до 1 година	1,419	1,232
С падеж повече от 1 година	4,162	4,837
	5,581	6,069

Движението в нетната инвестиция във финансов лизинг към 31 декември 2023 г. и 2022 г. е, както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Нетна инвестиция във финансов лизинг към 1 януари	32,173	35,522
Главници по стартирали лизингови договори	267	256
Главници по предсрочно прекратени договори	-	-
Падежирали главници по лизингови вноски	(2,969)	(3,605)
Нетна инвестиция във финансов лизинг към 31 декември преди обезценка	29,471	32,173
Обезценка на инвестиция във финансов лизинг	(2,354)	(1,693)
Нетна инвестиция във финансов лизинг към 31 декември след обезценка	27,117	30,480

През 2023 г. Групата е сключила 3 нови сделки за финансов лизинг.

Остатъчният матуритет на нетната инвестиция във финансов лизинг по години е:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
До 1 година	2,776	10,213
Над 1 година	24,341	20,267
	27,117	30,480

Към 31.12.2023 г. са начислени допълнително обезценки нетно в размер на 661 хил. лв. (за 2022 г.: 484 хил. лв.).

Движението на обезценката за 2023 и 2022 по остатъчните главници при проблемни лизингови договори е както следва:

	2023	2022
Салдо към 1 януари	(1,693)	(1,929)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	720
Разход за обезценка на остатъчна главница по лизинг	(661)	(484)
Салдо към 31 декември	(2,354)	(1,693)

11. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ ПАСИВИ/ (АКТИВИ)

	Към 1.1.2023	Признати в печалбата или загубата	Към 31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи			
Финансови активи	(6)	6	-
Финансови пасиви	281	34	315
	275	40	315
Отсрочени данъчни активи	(6)		-
Отсрочени данъчни пасиви	281		315
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**275**		**315**

	Към 1.1.2022	Признати в печалбата или загубата	Към 31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи			
Финансови активи	(8)	2	(6)
Финансови пасиви	290	(9)	281
	282	**(7)**	**275**
Отсрочени данъчни активи	(8)		(6)
Отсрочени данъчни пасиви	290		281
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**282**		**275**

12. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

Към 31 декември предоставените заеми и вземания по договори за цесии са в следния размер:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Предоставени заеми,дългосрочна част	5,236	4,080
Предоставени заеми,краткосрочна част	55,729	27,911
Обезценка на предоставени заеми	(7,728)	(3,253)
Придобити вземания	12,082	19,035
Обезценка на придобити вземания	(228)	(518)
	65,091	47,255

Групата използва свободен паричен ресурс, генериран от продажба на лизингови обекти и на вземания, за да увеличи сумата на предоставените заеми. Към 31 декември 2023 г. Групата е закупила вземания и предоставила заеми с уговорен срок за погасяване равен или по-малък от година при годишен лихвен процент в диапазона от 4% до 6%. Към 31.12.2023 г. Групата е отписала обезценка на отписани вземания в размер на 207 хил. лв.

Дългосрочните вземания по заеми преди обезценка след елиминиране на вътрешно-групови разчети за целите на консолидирания отчет възлизат на 5,236 хил. лв. (4,080 хил.лв. за 2022 г.).

13. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Капиталови инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход		
- Некотирани инструменти	2,365	1,788
	2,365	1,788

Капиталовите инструменти на Групата, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, са деноминирани в български лева. Справедливата им стойност е определена от независими оценители и се класифицира на ниво 3 от йерархията на справедливата стойност съгласно МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ (вижте пояснение 33).

14. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ

Текущите авансови плащания в края на 2023 г. са в размер на 8,209 хил. лв. (2022 г.: 967 хил. лв.) представляват предплащания в общ размер от 7 638 хил. лв. за закупуване на финансови активи, аванси в размер на 508 хил. лв. по договори за СМР и предплатена услуга за 63 хил. лв.

15. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Краткосрочните финансови активи на Групата през представените отчетни периоди включват следните:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
- Акции	31,937	16,919
	31,937	16,919

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет. Към 31.12.2023 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 1,979 хил. лв. са заложени по репо сделки с търговска банка. Печалбите и загубите от промяна в справедливата стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държани за търгуване в размер на 1,876 хил. лв. (2022 г.: 7,193 хил.лв.) са признати в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи”.

16. СТОКИ И МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Към 31 декември 2023 г. Групата притежава стоки на стойност 1,771 хил. лв. (2022 г.: 1,882 хил. лв.), представляващи закупени недвижими имоти с цел последваща реализация.
През 2023 г. и през 2022 г., на база пазарни оценки, Групата е преценила, че не са налице индикации за обезценка на наличните стоки, тъй като балансовата им стойност не превишава тяхната нетна реализируема стойност.

17. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. търговските и други вземания са както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Вземания от клиенти	1,182	8,450
Вземания по прекратени лизингови договори	7,465	7,465
Съдебни и присъдени вземания	175	174
Разходи за бъдещи периоди	266	254
Вземания от подотчетни лица	3	2
Вземания по депозити	18	18
Други активи	473	231
	9,582	16,594
Обезценка на вземания	(7,827)	(7,825)
	1,755	8,769

Обезценки в размер на 7,639 хил. лв. са начислени върху по-трудно събираеми вземания от прекратен в миналото договор за финансов лизинг. Срещу клиента е заведено съдебно дело.

Движението на обезценката на търговски вземания за 2023 г. и 2022 г. е както следва:

	2023	2022
Салдо към 1 януари	(7,825)	(7,730)
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	12	3
Разход за обезценка на търговски вземания	(14)	(98)
Салдо към 31 декември	(7,827)	(7,825)

18. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. паричните средства са както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Разплащателни сметки	2,694	1,722
Парични средства в брой	12	18
	2,706	1,740

Групата няма блокирани парични средства към края на 2023 г. и 2022 г.

Към 31 декември 2023 г. Групата не е начислила коректив за очаквани кредитни загуби на паричните средства по разплащателни сметки (2022 г.: 0 хил. лв.).

19. БАНКОВИ, ОБЛИГАЦИОННИ И ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ

За финансиране на текущата си дейност Групата използва дългосрочни банкови и облигационни заеми.

	Текущи		Нетекущи	
	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Задължения по банкови заеми	7,339	17,383	55,356	52,796
Задължения по облигационни заеми	130	-	25,000	-
Задължения по търговски заеми	4,483	4,098	-	13
	11,952	21,481	80,356	52,809

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Групата е страна по банкови заеми, отпуснати при пазарни лихвени равнища. Матуритетната структура е представена в пояснение 35. Банковият заем е обезпечен със залог на 100% от

капитала на дъщерното дружество „Прайм лизинг“ ЕООД и първи по ред залог на търговско предприятие „Финансови активи“ АД, като съвкупност от права и задължения.

Облигационеният заем, отпуснат през 2023г. има следните характеристики:

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.;
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- **Срок (матуритет) на облигационния заем:** 9 (девет) години (108 месеца), считано от 24.11.2023г. - датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период по плащания върху главницата;
- **Амортизация на главницата:**

Първа, втора, трета и четвъртата година – гратисен период без погашения по главницата.

От петата до деветата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

- **Лихва:** плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията, Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса;
- **Период на лихвеното плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно чрез „Централен депозитар“ АД.
- **Цел на облигационния заем:** набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

Средствата, набрани от първичното частно предлагане, са използвани за придобиване на вземания от юридически лица, със седалище и адрес на управление в Република България, с цел реализиране на лихвена и сконтова доходност; за увеличение на финансовите си активи чрез придобиване на облигации, както и на дялове в национален договорен фонд от затворен тип, в Алтернативен инвестиционен фонд (АИФ) и колективни инвестиционни схеми (КИС);

за погасяване на вътрешно-групови задължения и за покриване на разходи за такси и задължения по емитирането на облигацията и осигуряване на съответната обезпеченост.

- **Начин на предлагане:** облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 лица);
- **Обезпечение:** За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът е сключил и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След 180-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите;
- **Допълнителни условия:** За облигациите се прилагат разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации.
- **Обслужващ инвестиционен посредник**: предаването на заявките за записване на облигациите е извършено чрез „Реал Финанс“ АД, с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин”, № 24, ет. 2;
- **Обслужваща банка:** набирането на сумите при записване на облигациите се извършват по набирателна сметка в „Тексим Банк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 с IBAN BG88 TEXI 9545 1004 4649 03, BIC код TEXIBGSF;
- **Довереник на облигационерите:** инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД, ЕИК 200511872.

20. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ ПАСИВИ

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. кракосрочните финансови пасиви на Групата са както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Задължения по договори за цесии – покупна цена	5,413	1,678
	5,413	1,678

21. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. текущите задължения се състоят от:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Задължения за закупуване на акции / дялове	124	757
Задължения по репо сделки	3,507	3,100
Задължения за данъци	220	306
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	109	181
Задължения към доставчици	535	466
Други задължения	3	107
	4,498	4,917

От отчетените задължения към 31 декември 2023 г. 4,084 хил. лв. имат текущ характер със срок на погасяване от 1 до 6 месеца, а остатъкът от 414 хил. лв. ще бъде погасен до 12 месеца.

22. ОСНОВЕН КАПИТАЛ, РЕЗЕРВИ

Основния капитал на Дружеството-майка е в размер на 1,200 хил. лв. (2022 г.: 1,200 хил. лв.) и се състои от 20 000 на брой дяла с номинална стойност в размер на 60 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството-майка.

През отчетния период не са предприемани промени в размера на основния капитал. Дружествата в Групата не притежават дялове от капитала на Дружеството-майка.

23. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Приходи от лихви по финансов лизинг	1,463	1,113
Приходи от лихви по банкови сметки, парични заеми	1,694	1,781
	3,157	2,894

24. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ

Разходите за лихви в размер на 2,744 хил. лв. и 2,367 хил. лв. съответно за 2023 г. и 2022 г. са по кредитните задължения на Групата, оповестени в пояснения 19 и 20 по-горе.

25. ПЕЧАЛБА / (ЗАГУБА) ОТ ОПЕРАЦИИ С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

През 2023 г. Групата реализира печалба от продажба на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба в размер на 167 хил. лв. (2022 г. – печалба в размер на 1 560 хил. лв.). През 2023 г. Групата реализира печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба в размер на 1 877 хил. лв. (2022 г. – загуба в размер на 7 327 хил. лв.) През 2023 г. Групата не е продавала финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (2022 г. – загуба в размер на 46 хил. лв.)

26. ПЕЧАЛБИ/ (ЗАГУБИ) ОТ ОБЕЗЦЕНКА, НЕТНО

Резултатът от начислените и реинтегрирани обезценки върху лизинги, парични заеми, търговски вземания, парични наличности и е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Загуба от обезценка на лизингови вземания	(661)	(485)
Загуба от обезценка на вземания от парични заеми	(5,047)	(1,463)
Загуба от обезценка на търговски и други вземания, нетно	(150)	(59)
Печалба от възстановена обезценка на вземания по лизингови договори	-	720
Печалба от възстановена обезценка на вземания от парични заеми	466	647
Печалба от възстановена обезценка на търговски и други вземания	12	4
	(5,380)	(636)

27. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

През 2023 г. Групата е реализирала 61 хил. лв. приходи от дивиденти (2022г.: 221 хил. лв.).

28. ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Разходи за банкови такси и комисионни и други	48	36
Разходи за курсови разлики	5	5
	53	41

29. ПРИХОДИ ОТ КОМИСИОННИ И ДРУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Вноски за ползване и наем	7,126	6,663
Приходи от други услуги	198	322
Мениджърски такси по лизингови договори	22	1
	7,346	6,986

30. ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Разходи за заплати и осигуровки	851	818
Разходи за обслужване на иззети активи	8	44
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	2,542	4,291
Професионални услуги	609	591
Разходи за материали	21	25
Наеми	51	56
Застраховки	123	59
Социални разходи	13	15
Комуникационни разходи	19	12
Корекция на данъчен кредит	1	2
	4,238	5,913

31. ДРУГИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Приходи от преоценка на активи	137	18
Приходи от неустойки	400	209
Разходи за неустойки	(279)	(54)
Разходи от отписани вземания	(2)	(112)
Банкови такси	(15)	(14)
Нетен резултат от продажба на активи	11	21
Разходи за местни данъци и такси	(315)	(200)
Разходи за провизии	-	(123)
Други	(201)	(45)
	(264)	(300)

32. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

За 2023 г. Печалбата преди данъчно облагане на Групата е 1 009 хил. лв. След корекции за данъчен ефект от Увеличение и Намаление на финансовия резултат за данъчни цели, както и

корекции за отсрочен данъчни приходи/(разходи), разходът за данък върху дохода е 247 хил. лв.

За 2022 г. Групата реализира Загуба преди данъчно облагане в размер на 4 991 хил. лв. След корекции за данъчен ефект от Увеличение и Намаление на финансовия резултат за данъчни цели, както и корекции за отсрочен данъчни приходи/(разходи), разходът за данък върху дохода е 354 хил. лв.

Пояснение 11 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

33. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	**Към 31 декември 2023 г.**		**Към 31 декември 2022 г.**	
	Справедлива стойност '000 лв.	**Балансова стойност '000 лв.**	**Справедлива стойност '000 лв.**	**Балансова стойност '000 лв.**
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:				
Акции и дялове	31,937	31,937	16,919	16,919
Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход				
Акции и дялове	2,365	2,365	1,788	1,788
Общо финансови активи по справедлива стойност	**34,302**	**34,302**	**18,707**	**18,707**

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.
Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2023 г.	**Пояснение**	**Ниво 1 '000 лв.**	**Ниво 2 '000 лв.**	**Ниво 3 '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Активи					
Борсово търгувани ценни книжа	13, 15	6,826	1,657	-	8,483
Некотирани капиталови инструменти	13, 15	-	11,793	14,026	25,819
Общо		**6,826**	**13,450**	**14,026**	**34,302**

31 декември 2022 г.	**Пояснение**	**Ниво 1 '000 лв.**	**Ниво 2 '000 лв.**	**Ниво 3 '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Активи					
Борсово търгувани ценни книжа	13, 15	5,259	-	-	5,259
Некотирани капиталови инструменти	13, 15	-	-	13,448	13,448
Общо		**5,259**	**-**	**13,448**	**18,707**

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

- борсово търгувани ценни книжа и облигации

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на борсата в България. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

- Некотирани капиталови инструменти

Некотираните капиталови инструменти са оценени към датата на финансовия отчет, на база оценка от независим лицензиран оценител.

Групата притежава финансови активи, които са основно търговски вземания, предоставени кредити и заеми и наличности по разплащателни сметки в банки, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Ръководството на Групата счита, че справедливата стойност на вземанията по финансов лизинг е приблизително равна на тяхната балансова стойност. Притежаваните от Групата финансови пасиви представляват основно търговски задължения, банков заем и заем от собственика, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

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

34. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Нетекущи финансови активи			
Финансови активи по справедлива стойност:			
Дългосрочни финансови активи	13	2,365	1,788
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Търговски заеми	12	3,152	2,130
Вземания по финансов лизинг	10	24,341	20,267
		29,858	**24,185**

Финансови активи	**Пояснение**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Текущи финансови активи			
Финансови активи по справедлива стойност:			
Краткосрочни финансови активи	15	31,937	16,919
		31,937	**16,919**
Текущи финансови активи			
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Вземания по финансов лизинг	10	2,776	10,213
Предоставени заеми	12	61,939	45,125
Търговски и други вземания	17	820	8,090
Парични средства	18	2,706	1,740
		68,241	**65,168**
		100,178	**82,087**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Финансови пасиви по амортизирана стойност:			
Нетекущи финансови пасиви			
Търговски заеми	19	-	13
Облигационни заеми	19	25,000	-
Банкови заеми	19	55,356	52,796
		80,356	**52,809**
Текущи финансови пасиви			
Банкови заеми	19	7,339	17,383
Облигационни заеми	19	130	-
Търговски заеми	19	4,483	4,098
Краткосрочни финансови пасиви	20	5,413	1,678
Търговски и други задължения	21	4,166	4,323
		21,531	**27,482**
		101,887	**80,291**

Вижте пояснение 4.20 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 35.

35. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

Финансовите инструменти на Групата включват парични средства в брой и по банкови сметки, получени банкови заеми, краткосрочни вземания и задължения. Групата счита, че справедливата цена на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност поради техния характер и условия.

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснителна бележка 34.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск .

Анализ на пазарния риск

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

Валутен риск
Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове.

Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране).

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избрания за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. Групата не е изложена на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като част от задълженията и вземания по парични заеми с един и същ променлив лихвен процент отчитащ промените в пазарните условия. Лихвите по тези инструменти и се преизчисляват периодично – преобладава актуализация на полугодишна и годишна база. Това предполага, че балансовата стойност е много близка до справедливата им стойност.
Останалата част от вземанията и задълженията са с идентичен фиксиран лихвен процент, с изключение на лизинговите инструменти.

Анализ на чувствителността на паричните потоци за финансови инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът се извършва на същата база за 2022 година.

	Печалби и загуби		**Собствен капитал**	
Ефект в хиляди лева	**100 б.п. увеличение**	**100 б.п. намаление**	**100 б.п. увеличение**	**100 б.п. намаление**
31 декември 2023				
Инструменти с променлива лихва	(75)	75	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	**(75)**	**75**	**-**	**-**
31 декември 2022				
Инструменти с променлива лихва	(77)	77	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	**(77)**	**77**	**-**	**-**

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск е рискът клиентът или контрагентът да не изпълни договорните си задължения, което води до финансова загуба за Групата. Основната дейност на Групата по генериране на доходи е чисто финансова включваща договори за финансов лизинг и отпускане на парични заеми на клиенти, поради което кредитният риск е основен риск. Кредитният риск възниква основно от финансов лизинг и парични заеми, предоставени на клиенти, инвестиции в дружествени дялове и инвестиционни имоти, които представляват активи в отчета за финансовото състояние. За целите на управлението на риска Групата разглежда всички елементи, свързани с излагането на кредитния риск, като например риск от неизпълнение от страна на контрагента и секторен риск.

Групата предоставя кредитни периоди за своите клиенти по финансови лизингови договори от две до двадесет години. Политиката на Групата в тази област е насочена към предоставяне на лизингови услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като основното обезпечение за лизингодателя е запазване на юридическата собственост върху отдадения на лизинг обект. Договорите за лизинг се вписват в регистъра на особените залози. С цел обезпечаване задълженията за плащане се договарят нотариално заверени споразумения за плащане, записи

на заповед, особени залози, договори за финансово обезпечение, ипотеки, банкови гаранции, залог на търговско предприятие, поръчителство.

С цел намаляване на кредитния риск, Групата договаря със своите доставчици условия за повторна продажба и обратно изкупуване на стоките, обект на лизингови сделки в случаи на предсрочно прекратяване на лизинговите договори. Групата подлага на редовни годишни проверки и анализ счетоводните отчети на своите клиенти с цел своевременното актуализиране на кредитния им рейтинг.

Едновременно с това, недвижимите имоти, предоставени като обезпечения или представляващи лизингови обекти, подлежат на ежегодна оценка.

Балансовите стойности, показани в следващата, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Финансови активи	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Нетекущи финансови активи		
Финансови активи по амортизирана стойност:		
Заеми	3,152	2,130
Вземания по финансов лизинг	24,341	20,267
	27,493	**22,397**
Текущи финансови активи		
Финансови активи по амортизирана стойност:		
Вземания по финансов лизинг	2,776	10,213
Заеми	61,939	45,125
Търговски и други вземания	820	8,090
Парични средства	2,706	1,740
	68,241	**65,168**
	95,734	**87,565**

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.
Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Групата прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, както се изисква и позволява от МСФО 9.
По отношение на предоставените заеми, нетната инвестиция във финансов лизинг и падежиралите вземания, възникващи на тяхна основа ръководството на Групата извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Групата признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

Прилагането на модела на очакваните кредитни загуби на МСФО 9 води до по-ранното признаване на кредитните загуби за съответните активи и до увеличение на обезценките.

Начинът на изчисляване на обезценка на финансови активи се прави в зависимост от това в коя фаза се намира разглежданата експозиция. Експозициите се класифицират в три фази според степента на кредитен риск:

- I фаза – при първоначално признаване
- II фаза – експозиции със значително увеличение на кредитния риск след първоначално признаване
- III фаза – финансови активи с кредитна обезценка

Разпределението по фази на вземанията от лизинги и парични заеми към 31.12.2023 и към 31.12.2022 г. е както следва:

Рейтинг 31.12.2023 лизинг	**Фаза I**	**Фаза II**	**Фаза III**	**31.12.2023**
A минимален риск	7,688	-	-	7,688
B нисък риск	228	-	-	228
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	-	22,012	-	22,012
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	7,639	7,639
Експозиция лизинг преди обезценка	**7,916**	**22,012**	**7,639**	**37,567**
Обезценка лизинг	**-**	**(2,354)**	**(7,639)**	**(9,993)**
Експозиция лизинг след обезценка	**7,916**	**19,658**	**-**	**27,574**

Рейтинг 31.12.2022 лизинг	**Фаза I**	**Фаза II**	**Фаза III**	**31.12.2022**
A минимален риск	8,945	-	-	8,945
B нисък риск	70	-	-	70
C нисък до повишен риск	43	-	-	43
D повишен риск	-	23,729	-	23,729
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	7,639	7,639
Експозиция лизинг преди обезценка	**9,058**	**23,729**	**7,639**	**40,426**
Обезценка лизинг	**-**	**(1,693)**	**(7,639)**	**(9,332)**
Експозиция лизинг след обезценка	**9,058**	**22,036**	**-**	**31,094**

Рейтинг 31.12.2023 парични заеми	**Фаза I**	**Фаза II**	**Фаза III**	**31.12.2023**
A минимален риск	3,194	102	-	3,296
B нисък риск	9,209	3,765	-	12,974
C нисък до повишен риск	2,507	2,334	1,563	6,404
D повишен риск	6,979	10,520	3,333	20,832
E висок риск	4,147	16,898	8,644	29,689
R загуба	-	-	73	73
Експозиция парични заеми преди обезценка	**26,036**	**33,619**	**13,613**	**73,268**
Обезценка парични заеми	**(3,335)**	**(4,305)**	**(316)**	**(7,956)**
Експозиция парични заеми след обезценка	**22,701**	**29,314**	**13,297**	**65,312**

Рейтинг 31.12.2022 парични заеми	Фаза I	Фаза II	Фаза III	31.12.2022
A минимален риск	903	85	-	988
B нисък риск	7,288	945	-	8,233
C нисък до повишен риск	4,585	11,328	3,088	19,001
D повишен риск	2,043	11,180	1,170	14,393
E висок риск	2,832	3,163	2,242	8,237
R загуба	-	-	280	280
Експозиция парични заеми преди обезценка	**17,651**	**26,701**	**6,780**	**51,132**
Обезценка парични заеми	**(2,432)**	**(911)**	**(428)**	**(3,771)**
Експозиция парични заеми след обезценка	**15,219**	**25,790**	**6,352**	**47,361**

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване (I фаза), Групата оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.
Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент се е увеличил значително след първоначалното признаване, Групата оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.

При финансови активи с кредитна обезценка, Групата оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата се изчислява вече върху нетната отчетна стойност.
Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от този финансов актив. Като доказателство за кредитната обезценка на финансов актив могат да послужат наблюдавани данни за следните събития:

1. значително финансово затруднение на длъжника;
2. нарушаване на договор като неизпълнение или просрочие;
3. групата, по икономически или договорни причини, свързани с финансовото затруднение на длъжника, прави отстъпка, каквато то не би направило при други обстоятелства;
4. става вероятно, че клиентът ще бъде обявен в несъстоятелност или ще подлежи на друго финансово оздравяване;
4. изчезване на активен пазар за този финансов актив заради финансови затруднения; или
5. закупуване или първоначално създаване на финансов актив с голям отбив, който отразява понесени кредитни загуби.

Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие; влошаването на кредитния рейтинг на финансовия актив може да е причинено по-скоро от комбинирания ефект на няколко събития.
Ако през предходния отчетен период Групата е оценила коректив за загуби за финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, но към текущата отчетна дата се определи, че кредитния риск е намалял до първоначалната си степен, обезценка се начислява в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към текущата отчетна дата.
Групата признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед обезценката да бъде приравнена към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

Определяне на значително увеличение на кредитния риск

Групата използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценката на кредитния риск се извършва на база финансови отчети и налична информация за контрагента. Изчисляват се финансови показатели, които се оценяват. Към оценката на финансовите показатели се добавя и оценка на нефинансовата информация за контрагента и се дава рейтинг (от A до E, като е най-добър, E най-нисък и R за необслужвани експозиции, имащи просрочие над 90 дни и прекратени договори). Определянето на рейтинга се извършва в модул, одобрен от ръководството. Оценката на рейтинга съдържа също определение дали има влошаване на кредитния рейтинг, съответно значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на финансовия инструмент.
Оценката на кредитния рейтинг служи за база за определяне на probability of default (PD).

За определяне на probability of default (PD) се използват данни от Българска народна банка за съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво. Ръководството приема, че вероятността от кредитни загуби по дадена експозиция се приближава до съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво, като това съотношение следва да се коригира с кредитния рейтинг определен за съответния контрагент, както и друга налична информация за контрагента. Определянето на PD за 12 месеца и PD до края на живота на инструмента се извършва като съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво се коригира с кредитния рейтинг определен за съответния контрагент, както и друга налична информация за контрагента.
PD-промяната е еднаква между всеки два съседни рейтинга, като изключение прави рейтинг R (за необслужвани експозиции).

Относно промяната на PD, в зависимост от влошаване/подобрение на рейтинга, е направено разграничение между продукт „лизинг“ и „кредит“, като причината за това разграничение е по-високата средна квота на необслужвания портфейл при кредитите.

При лизинговия портфейл, с оглед на прилаганата рейтинг скала се счита, че 5% промяна на PD между два съседни рейтинга отговаря на плавното увеличение на PD в зависимост от състоянието на разглежданото дружество.

При кредитния портфейл, с оглед на очаквания по-висок дял на необслужвани експозиции, както и по-краткия исторически опит на Групата с този продукт, консервативно се приема по-висока промяна от 7,5% (или увеличение с 50% спрямо тази при лизинга).

Към всяка отчетна дата Групата оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в отчета за финансовото състояние (както и на лизингови договори и други вземания, попадащи в обхвата на МСФО 9) се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. Тази оценка се извършва като се определя риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване и взема предвид разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Може да се приеме, че кредитният риск на даден финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване, ако бъде установено, че финансовият инструмент е с нисък кредитен риск към отчетната дата (рейтинг A).

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване. Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на

просрочията (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Групата може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Независимо от начина, по който Групата оценява значителното увеличение на кредитния риск, съществува оборима презумпция, че кредитният риск на финансов актив се е увеличил значително след първоначалното признаване, когато просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни. Тази презумпция може да се обори, ако разполага с разумна и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява, че кредитният риск не се е увеличил значително след първоначалното признаване, въпреки че просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни.
Ако Групата определи, че е налице значително увеличение на кредитния риск преди просрочието по договорните плащания да надхвърли 30 дни, оборимата презумпция не се прилага.

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се изчисляват като отчетната стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента (LGD) се претегли по probability of default (PD) съответно или за следващите 12 месеца или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. Групата следи за срока на договорите и трети показател - експозиция при неизпълнение (EAD), който представлява прогнозната стойност на експозицията към бъдеща дата на неизпълнение, след датата на отчета, отразяваща промените в експозицията на база очаквани парични потоци. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащанията трябва да отразява очакваните парични потоци от обезпечението и други възможни парични потоци, които са част от договорните условия и не са отделно признати. Очакваните парични потоци от обезпечение се базират на оценка на обезпечението, като тази оценка се намалява с цел да се предвиди резерв за разходи по реализацията на обезпечението.

Групата признава в отчета като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

Когато оценяваната експозиция е вземане по лизингов договор, паричните потоци, които се използват за определяне на обезценката на това вземане отговарят на паричните потоци, които се използват за определяне на брутната стойност на вземането по лизингов договор в съответствие с МСФО 16.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, се прави оценка дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент, като съпоставя:

1. риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
2. риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Търговски вземания

Групата прилага опростен подход при оценката на риска при търговските вземания, които възникват от нефинансовата дейност и които не съдържат съществен компонент на финансиране.
Опростен подход за лизингови вземания по лизингови договори и по договори за парични заеми не се прилага.

С оглед на основната дейност на Групата за всички вземания по дължими суми възникнали в рамките на лизингови и заемни взаимоотношения, по които Групата е лизингодател или заемодател се прилагат изискванията на МСФО 9.
В съответствие с МСФО 15 Групата извършва преглед на вземанията, възникващи от нефинансовата дейност, за да определи съдържат ли те съществен компонент на финансиране. Съществен компонент на финансиране е налице т.е. когато времето за плащане, договорено между страните, носи на клиента значителна финансова полза от купуваните стоки или услуги;

Съществен компонент на финансиране липсва, когато е изпълнено едно от следните условия:

- клиентът плаща предварително и времето за прехвърлянето на стоките или услугите е по негова преценка или
- значителна част от възнаграждението, дължимо от клиента, е променлива величина, като сумата и времето за плащане варира в зависимост от настъпването или ненастъпването на бъдещо събитие, което не е под контрола на клиента (пример, размерът на дължимата сума се определя от извършените продажби) или
- разликата между възнаграждението и продажна цена възниква по причини, различни от предоставянето на финансиране на клиента.

Допълнено към горното, съществен компонент на финансиране липсва, ако времето за плащане от страна на клиента, съгласно договореното между страните, е до 12 месеца.
За изчисление на обезценката Групата използва метод, при който на базата на исторически данни се проследява поведението на плащане на длъжниците на търговски задължения, за да се открият закономерности, които се вземат предвид при определяне на размера на обезценката.
Размерът на търговските нефинансови вземания към 31.12.2023 г. възлиза на 1,755 хил. лв. (2022 г.: 8,769 хил. лв.), като начислената обезценка е в размер на 150 хил. лв. (2022 г.: 98 хил. лв.).

Банкови наличности

В допълнение Групата извършва оценка отнасяща се до банковите си наличности, доколкото банковите институции са изложени на различни по вид рискове (пазарни, финансови, вътрешноструктурни и др.), което би могло да даде отражение върху свободното използване на паричните наличности.
В зависимост от вероятността за негативно развитие и очаквания размер на загубата Групата предвижда обезценка на паричните си наличности/вземания. За определяне на вероятността за негативно развитие се използва официалният, последно публикуван рейтинг на съответната банка, който е в съответствие на общоприетите рейтингови скали на пазара. За определяне на очаквания размер на загубата се използват исторически данни, достъпни в доклад на Moody`s Investors Service.

Към 31.12.2023 г. обезценка на паричните наличности е в размер на 0 лв. (2022г.: 0 хил. лв.)

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

1. сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;

2. стойността на парите във времето; и

3. разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Когато се оценяват очакваните кредитни загуби, не трябва непременно да се определя всеки възможен сценарий. Отчита се обаче рискът или вероятността от възникването на кредитна загуба, като се разглежда както възможността да възникне кредитна загуба, така и

възможността да не възникне такава, дори ако възможността от възникване на кредитна загуба да е много ниска.

Максималният срок, който се взема предвид при оценяването на очакваните кредитни загуби, е максималният срок на договорите (в т.ч. опции за удължаване), през който предприятието е изложено на кредитен риск.

С оглед на влиянието на пазара върху портфейла на Групата е извършен вътрешен анализ.

За целта са разгледани пазарни тенденции въз основа на показатели като ръст на БВП, инфлация, коефициент на безработица.

Тези пазарни тенденции са сравнени с основни показатели на портфейла, като например стойност на обезценка, възрастов анализ на вземания и др.

В резултат на това не е установена пряка зависимост, на базата на която може да се определи размерът на ефекта върху портфейла при коректно пазарно изменение.

Брутните експозиции на лизинговите вземания и предоставените заеми, представени в пояснения 10 и 12, са както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници, преди обезценка)	29,471	32,787
Предоставени заеми (преди обезценка)	73,047	51,026
Дължими лизингови вноски от клиенти	8,096	7,745
	110,614	91,558

Стойността на вземанията, които не са нито просрочени, нито обезценени, е представена в следната таблица:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници)	7,780	8,918
	7,780	8,918

В таблицата по-долу е представен възрастов анализ на вземанията, които са просрочени, но не са обезценени:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Просрочени до 30 дни	474	9
Просрочени от 31 до 60 дни	9	9
Просрочени от 61 до 90 дни	9	9
Просрочени над 90 дни	186	79
	678	106

Отчетната стойност на вземанията, за които има начислена обезценка, е представена в таблицата по долу:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници, преди обезценка)	21,691	23,869
Предоставени заеми	72,826	51,026
Дължими вноски от клиенти	7,639	7,639
Общо	102,156	82,534

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск е свързан с договаряне на финансиране за изпълнение на задълженията, свързани с финансовите инструменти.

Групата поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на бърза ликвидност. В допълнение, падежите на вноските по лизингови договори приблизително съвпадат с падежите по свързаните с тях получени банкови кредити.

Пасивите на Групата, анализирани по остатъчния срок към 31 декември 2023 са, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2023 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	4,716	4,615	39,936	21,111
Облигационни заеми	736	613	6,080	28,523
Търговски заеми	8	4,475	-	-
Текущи търговски и други задължения	4,084	414	-	-
Краткосрочни финансови пасиви	-	5,414	-	
Общо	**9,544**	**15,531**	**46,016**	**49,634**

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2022 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	12,961	4,425	32,889	29,105
Търговски заеми	4,091	7	13	-
Текущи търговски и други задължения	3,980	938	-	-
Краткосрочни финансови пасиви	-	1,678	-	-
Общо	**21,032**	**7,048**	**32,902**	**29,105**

36. ПОЛИТИКА И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Групата наблюдава капитала си, като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг.

Групата включва в нетния дълг лихвоносните заеми и привлечени средства, търговските и други задължения намалени с паричните средства и паричните еквиваленти, с изключение на преустановените дейности.

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Задължения по получени заеми	92,308	74,290
Търговски и други задължения	4,498	4,917
Краткосрочни финансови пасиви	5,413	1,678
Намалени с парични средства	(2,706)	(1,740)
Нетен дълг	**99,513**	**79,145**
Собствен капитал	94,626	87,374
Общо нетен дълг и собствен капитал	**194,139**	**166,519**
Съотношение дълг към капитал	**51,26%**	**47,53%**

37. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИАНСОВ ОТЧЕТ

След датата на отчета на извънредно Общо събрание на акционерите на „Финансови активи“ АД, провело се на 29.12.2023 г., акционерите на дъщерното дружество взимат решение за промяна в номиналната стойност и броя на акциите от капитала на „Финансови активи“ АД, като капиталът на Дружеството се разпределя вместо в 11 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 100 лв., в 1 100 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв. Капиталът на „Финансови активи“ АД остава непроменен с обща номинална стойност от 1 100 000 лв. Решението е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 9.1.2024 г.

Не са настъпили други събития във финансовото състояние, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в консолидирания финансов отчет на Групата.

38. ОДОБРЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Годишният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2023 г. е официално одобрен и приет от Управителя на 02.09.2024 г.