ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ



2022

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА 2022

Вярно с оригинала

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	**Годишен финансов отчет**	**3**
2.	**Пояснителни бележки към годишния финансов отчет**	**7**
3.	**Годишен доклад за дейността**	**44**
4.	**Декларация за корпоративно управление**	**84**
5.	**Декларация от отговорните лица**	**91**
6.	**Доклад на независимия одитор**	**92**
7.	**Декларация от независимия одитор**	**99**

Вярно с оригинала

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ

ОБРАЗОВАТЕЛНО - СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2022 година

Вярно с оригинала

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 Декември 2022 г.

	Пояснения	*2022*	*2021*
		хил. лв.	*хил. лв.*
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	3	7 281	7 586
Инвестиционни имоти	4	47 815	45 786
Активи с право на ползване	5	334	340
Нематериални активи	6	1	-
Търговски и други вземания	8	1 158	43
Общо нетекущи активи		**56 589**	**53 755**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	8	74	222
Вземания от свързани лица	9.1.	415	2 254
Материални запаси	10	130	129
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	7	65	-
Пари и парични еквиваленти	11	44	90
Общо текущи активи		**728**	**2 695**
ОБЩО АКТИВИ		**57 317**	**56 450**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	12	11 936	11 936
Натрупани печалби/загуби		310	(1 668)
Общо собствен капитал		**12 246**	**10 268**
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	21 464	22 974
Задължения към свързани лица	9.2	19 691	18 862
Търговски и други задължения	16.2.	330	330
Задължения по лизингови договори	14	223	233
Отсрочени данъци	15	551	379
Общо нетекущи пасиви		**42 259**	**42 778**
Текущи пасиви			
Текуща част на дългосрочни заеми	13	1 936	1 508
Задължения към свързани лица	9.2	438	460
Търговски и други задължения	16.1.	397	1 401
Задължения по лизингови договори	14	41	35
Общо текущи пасиви		**2 812**	**3 404**
Общо пасиви		**45 071**	**46 182**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**57 317**	**56 450**

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 27.03.2023 г.

Поясненителните приложения от стр. 7 до стр. 43 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител: Anton Jivkov Rizov — Digitally signed by Anton Jivkov Rizov, Date: 2023.03.27 16:21:18 +03'00'

/ Рацио 4711 Инк АД, Антон Ризов – Изп. Директор/

Изпълнителен директор: Digitally signed by Kremena Yordanova Peneva, Date: 2023.03.27 16:34:12 +03'00'

/Кремена Пенева/

Съгласно приложен одиторски доклад от 27.03.2023г.
Регистриран одитор, диплома N: 0662: Пламена Маринова

Plamena Dineva Marinova — Digitally signed by Plamena Dineva Marinova, Date: 2023.03.27 16:49:12 +03'00'

Вярно с оригинала

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

	Пояснение	*2022*	*2021*
		хил. лв.	*хил. лв.*
Приходи по договори с клиенти	*17*	3 685	3 458
Други приходи		5	30
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	*18*	1 479	96
Разходи за материали	*19*	(123)	(44)
Разходи за външни услуги	*20*	(549)	(533)
Разходи за персонала	*21*	(312)	(315)
Разходи за амортизация	*3,5,6*	(345)	(352)
Себестойност на продадените активи	-	-	(1)
Други разходи от оперативната дейност	*18,22*	(266)	(267)
Печалба от оперативна дейност		**3 574**	**2 072**
Финансови разходи	*23*	(1 881)	(1 798)
Финансови приходи	*24*	458	11
Печалба преди данъци		**2 151**	**285**
Разход за данък върху доходите	*25*	(173)	(267)
Печалба към 31 декември		**1 978**	**18**
Друг всеобхватен доход		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход към 31 декември		**1 978**	**18**

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 27.03.2023 г.
Поясненителните приложения стр. 7 до стр. 43 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител: .... Anton Jivkov Rizov — Digitally signed by Anton Jivkov Rizov Date: 2023.03.27 16:21:40 +03'00'

/ Рацио 4711 Инк АД, Антон Ризов – Изп.Директор/

Изпълнителен директор: ..... Digitally signed by Kremena Yordanova Peneva Date: 2023.03.27 16:34:59 +03'00'

/Кремена Пенева/

Съгласно приложен одиторски доклад от 27.03.2023г.

Регистриран одитор, диплома N: 0662: Пламена Маринова — Plamena Dineva Marinova — Digitally signed by Plamena Dineva Marinova Date: 2023.03.27 16:49:36 +03'00'

Вярно с оригинала

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

	Основен капитал	Неразпределена печалба/натрупана загуба	Общо
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Баланс на 1 януари 2022 г.	**11 936**	**(1 668)**	**10 268**
Печалба към 31.12.2022	-	1 978	1 978
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Баланс на 31 Декември 2022 г.	**11 936**	**310**	**12 246**
Баланс на 1 януари 2021 г.	**11 936**	**(1 686)**	**10 250**
Печалба за годината	-	18	18
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Баланс на 31 декември 2021 г.	**11 936**	**(1 668)**	**10 268**

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 27.03.2023 г.
Поясненителните приложения стр. 7 до стр. 43 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител: Anton Jivkov Rizov — Digitally signed by Anton Jivkov Rizov Date: 2023.03.27 16:22:05 +03'00'

/ Рацио 4711 Инк АД, Антон Ризов – Изп. Директор/

Изпълнителен директор: Digitally signed by Kremena Yordanova Peneva Date: 2023.03.27 16:35:36 +03'00'

/Кремена Пенева/

Съгласно приложен одиторски доклад от 27.03.2023г.

Регистриран одитор, диплома N: 0662: Пламена Маринова

Plamena Dineva Marinova — Digitally signed by Plamena Dineva Marinova Date: 2023.03.27 16:49:53 +03'00'

Вярно с оригинала

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	6 037	4 491
Плащания на контрагенти	(1 735)	(1 412)
Плащания/постъпления за данъци, без корпоративен данък върху печалбата	(1 055)	(355)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(339)	(281)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(45)	(11)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	**2 863**	**2 432**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Плащания за изграждане, обзавеждане и придобиване на инвестиционни имоти	(1 226)	(928)
Предоставени заеми	(1 005)	(100)
Постъпления от продажба на финансови активи	1 415	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	**(816)**	**(1028)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Получени заеми	1 774	13 543
Плащания по получени заеми	(3 083)	(13494)
Плащания на лихви и други разходи по заеми и банкови такси	(784)	(1 457)
Постъпления от лихви	-	-
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	**(2 093)**	**(1 408)**
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	**(46)**	**(4)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	**90**	**94**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември 2022	**44**	**90**

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 27.03.2023 г.
Поясненителните приложения от стр. 7 до стр. 43 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител: Anton Jivkov Rizov Digitally signed by Anton Jivkov Rizov Date: 2023.03.27 16:22:25 +03'00'
/ Рацио 4711 Инк АД, Антон Ризов – Изп. Директор/

Изпълнителен директор: Digitally signed by Kremena Yordanova Peneva Date: 2023.03.27 16:36:15 +03'00'
/Кремена Пенева/

Съгласно приложен одиторски доклад от 27.03.2023г.

Регистриран одитор, диплома N: 0662: Пламена Маринова

Plamena Dineva Marinova Digitally signed by Plamena Dineva Marinova Date: 2023.03.27 16:50:11 +03'00'

Вярно с оригинала

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2022 г.

(представляват неразделна част от годишен финансов отчет към

31 декември 2022 година)

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

„Образователно–спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е учредено като дружество с ограничена отговорност с решение по ФД № 935/2004 г. на СГС. Дружеството е със седалище гр. София и адрес на управление бул. Н.Вапцаров No 47, България.

„Образователно–спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е създадено за неопределен срок, а именно Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Предметът на дейност на дружеството включва: покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Основната дейност на Дружеството е насочено към инвестиране в инвестиционни имоти и тяхното последващо управление и отдаване под наем.

Капиталът на „Образователно–спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е в размер на 11 935 701 лева, разпределен в 11 935 701 броя налични, поименни, непривилегировани акции, с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лев всяка една. Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

Към настоящия момент дружеството е еднолично акционерно дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

1. Кремена Йорданова Пенева
2. Ива Христова Гарванска - Софиянска
3. Невена Стефанова Маринова - Богоева

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Кремена Йорданова Пенева.

Акциите на Дружеството не се търгуват на Българската фондова борса АД, както и на друг регулиран пазар.

Едноличният собственик на Дружеството е Камалия Трейдинг Лимитид, Кипър.

Средносписъчният брой на служителите в дружеството към 31.12.2022 г. е 11 лица.

2. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Вярно с оригинала

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

Съветът на директорите счита, че Дружеството има източници на финансиране и оперативни печалби, за да продължи обичайната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет като счита, че не е налице значителна несигурност относно възможността на дружеството да реализира активите си и уреди пасивите си в хода на обичайната си дейност. Основание за това заключение са следните обстоятелства:

- продължаващата финансова подкрепа на едноличния собственик на капитала чрез дългосрочно финансиране и планове за увеличаване на капитала през 2023 г. с непогасените главници и натрупани лихви по дългосрочните заеми;
- наличието на значителен положителен паричен поток от оперативната дейност в размер на 2 863 хил. лв. (за 2021 г. в размер на 2 432 хил. лв.) и очакваните парични потоци по сключените дългосрочни договори за наем със свързаните лица „Уандър Груп“ АД, ЧСУ Свети Георги ЕООД и ЧДГ Свети Георги ЕООД;
- наличните текущи активи към 31.12.2022г. заедно с очакваните наемни плащания от наемателите през 2023г. в размер на 4 323 хил.лв. (виж бележка 4) ще бъдат достатъчни, за да се погасят текущите пасиви през 2023г. включително дължимите плащания по облигационния заем и заемите на ФУГРС.

2.1. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

2.1.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2022 г.

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

✓ МСФО 3 Бизнес комбинации – извършена е актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, без да се променят по същество отчетните изисквания.

✓ МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.

✓ МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

✓ МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да

Вярно с оригинала

оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

✓ МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.

✓ МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

✓ МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

2.1.2.Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат на по-ранна дата от Дружеството

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 2022 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

✓ 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;

✓ 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 МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

2.2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.2.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият 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 финансовия отчет.

Вярно с оригинала

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

2.2.2. Представяне на финансовия отчет. Сравнителни данни

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

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

2.2.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

2.2.4. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

2.2.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

2.2.6. Приходи

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти.

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

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение

Вярно с оригинала

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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, извършвайки обещаните услуги на своите клиенти.

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

Приходи, които се признават с течение на времето

Приходите от предоставените услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга и включва едно задължение за изпълнение.

Приходи, които се признават към определен момент

Приход от продажбата на инвестиционни имоти, стоки и други активи се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените активи. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките/активите без възражение.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;

- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;

- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;

- приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

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

Приходите от **дивиденти** се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

2.2.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

2.2.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Ефективният лихвен процент е този, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания и постъпления през срока на финансовия актив или пасив до балансовата стойност на актива или пасива. Ефективният лихвен процент се определя при първоначалното признаване на финансовия актив или пасив и впоследствие не се коригира.

Вярно с оригинала

Изчисляването на ефективния лихвен процент включва всички комисионни, получени или платени, транзакционни разходи, както и отстъпки или премии, които са неразделна част от ефективния лихвен процент. Транзакционните разходи са вътрешно присъщи разходи, директно отнасящи се към придобиването, емитирането или отписването на финансов актив или пасив.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на предприятието. 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 отчета за доходите на ред „Финансови разходи".

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

2.2.9. Нематериални активи

Активите, класифицирани като нематериалните активи от Дружеството включват единствено счетоводен софтуер. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години
- Подобрения на наети помещение 8-15 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация".

Дружеството не извършва научно-изследователска дейност и няма вътрешно създадени нематериални активи.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

2.2.10. Имоти, машини и съоражения

Първоначално придобиване

Първоначалното оценяване на имоти, машини и съоражения се извършва:

Вярно с оригинала

- По цена на придобиване, която включва: покупната цена (вкл. мита и невъзстановими данъци), всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за активи придобити от външни източници;
- По справедлива стойност: за получените в резултат на безвъзмездна сделка;
- По оценка: приета от съда, и всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за получени активи като апортна вноска.

Активи, чиято цена на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лв., се капитализират.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на имоти, машини и съоражения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващи разходи

Последващи разходи за ремонт и поддръжка се отразяват в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход към момента на извършването им, освен ако няма ясни доказателства, че извършването им ще доведе до увеличени икономически изгоди от използването на актива. Тогава тези разходи се капитализират към отчетната стойност на актива.

Отписване

Отписването на имоти, машини и съоражения от баланса е при продажба или когато активът окончателно бъде изведен от употреба и след отписването му не се очакват никакви други икономически изгоди.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи".

Амортизация

Дружеството прилага линеен метод на амортизация. Амортизирането на активите започва от месеца следващ месеца на придобиването им. Полезния живот по групи активи е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определения полезен живот по групи активи е както следва:

МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	ПОЛЕЗЕН ЖИВОТ
Стопански инвентар, машини и оборудване	6-7 години
Компютри	2 години

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоражения се преоценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

2.2.11. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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.

Вярно с оригинала

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Други приходи от оперативната дейност" или „Други разходи от оперативната дейност".

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството 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.

Дружеството 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

При промяна в използването на инвестиционнен имот доказана чрез започване на ползване от страна на собственика – инвестиционния имот се прехвърля от инвестиционен имот в ползван от собственика имот, като приетата стойност на имота за последващо осчетоводяване по МСС 16 е справедливата му стойност на датата на промяна в използването.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи по договори с клиенти" и ред „Други разходи", „Разходи за материали" и „Разходи за външни услуги", и се признават, както е описано в пояснение 2.2.6. и пояснение 2.2.7.

2.2.12. Обезценка

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 Дружеството 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 Дружеството 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.

2.2.13. Финансови активи и пасиви

▪ Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

Вярно с оригинала

▪ 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:

- 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 Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

▪ Последващо оценяване на финансовите активи

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. Дружеството 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.

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.

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 “, който замества „модела на понесените загуби “, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи

Вярно с оригинала

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. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

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 Дружеството 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.

Дружеството прилага следната политика за обезценка:

▪ финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Кредитен рейтинг	**Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца**
BB+ и по-високо	0.17%
от B+ до BB+	0.81%
от CCC+ до B+	3.45%

Забележка: В случай, че насрещната страна няма установен рейтинг, както и в случай на отсъствие на стойности на количествените и качествените показатели, Дружеството ги класифицира в трета категория (от CCC+ до B+)

▪ Парични средства по банкови сметки

Кредитен рейтинг	**Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца**
BB+ и по-високо	0.33%
от B+ до BB+	1.34%
от CCC+ до B+	4.74 %

Забележка: В случай, че насрещната страна няма установен рейтинг, както и в случай на отсъствие на стойности на количествените и качествените показатели, Дружеството ги класифицира в трета категория (от CCC+ до B+)

▪ Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания 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.

- текущи (непросрочени) и просрочени до 150 дни

	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия	**Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия**

Вярно с оригинала

	срок на финансовия актив (обезпечена експозиция)	срок на финансовия актив (необезпечена експозиция)
Корпоративни клиенти	1.83%	4.12%
Индивидуални клиенти (физически лица)	1.37%	2.69%
Свързани лица	0.46%	1.03%

- просрочени над 150 дни – оценяват се индивидуално в зависимост от отсрещната страна (свързано/несвързано лице) при очаквани кредитни загуби за целия период на финансовия актив от 10% до 100%.

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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 Дружеството 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, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

2.2.14. Данъци върху дохода

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 финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

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 пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

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 финансов актив, на разположение за продажба) или

Вярно с оригинала

директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

2.2.15. Пари и парични еквиваленти

Като парични еквиваленти се третират краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

2.2.16. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват законови резерви и печалби и загуби от преоценка на финансови активи на разположение за продажба.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица" в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

2.2.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството 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.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица", поради възрастовия състав на персонала и наличието на минимална вероятност от пенсиониране на персонала в предприятието.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

2.2.18. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2018 г. Дружеството 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, Дружеството 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;
- Дружеството 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;

Вярно с оригинала

- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството 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 дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало 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.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване и задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Вярно с оригинала

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

2.2.19. Провизии, условни активи и пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например правни спорове или обременяващи договори. 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 тези, които биха били засегнали. 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, 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, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия. Провизиите се преразглеждат към 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. 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.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

2.2.20. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки.

Изготвяне на финансовия отчет в съответствие с МСС изисква ръководството да прилага приблизителни счетоводни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условните активи и пасиви към датата на баланса. Въпреки, че оценките са базирани на знанието на ръководството за текущи събития, действителните резултати може да се различават от използваните счетоводни оценки.

Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

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:

Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2022 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 12 и 14. Действителният полезен живот може да се различава от

Вярно с оригинала

направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на компютърното оборудване.

Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов 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.

Вярно с оригинала

3. Имоти машини и оборудване

Към 31.12.2022г.

(хил.лв)

Отчетна стойност	**Сгради**	**Обзавеждане родителски клуб**	**Комп. Техника**	**Общо**
Салдо на 1 януари 2022 г.	**7 101**	**1 078**	**3**	**8 182**
Придобити	-	-	-	-
Прехвърляния от инвестиционни имоти по справедлива стойност	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-
Салдо на 31 Декември 2022г.	**7 101**	**1 078**	**3**	**8 182**
Натрупана амортизация				
Салдо на 1 януари 2022г.	**283**	**311**	**2**	**596**
Амортизация за годината	142	162	1	**305**
Амортизация на отписаните	-	-	-	-
Салдо на 31 Декември 2022г.	**425**	**473**	**3**	**901**
Балансова стойност към 31 Декември 2022 г.	**6 676**	**605**	**-**	**7 281**

Към 31.12.2021г.

(хил.лв)

Отчетна стойност	**Сгради**	**Обзавеждане родителски клуб**	**Комп. Техника**	**Общо**
Салдо на 1 януари 2021 г.	**7 101**	**1 078**	**3**	**8 182**
Придобити	-	-	-	-
Прехвърляния от инвестиционни имоти по справедлива стойност	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2021 г.	**7 101**	**1 078**	**3**	**8 182**
Натрупана амортизация	-	-	-	-
Салдо на 1 януари 2021г.	**141**	**141**	**1**	**283**
Амортизация за годината	142	170	1	**313**
Амортизация на отписаните		-	-	-
Салдо на 31 декември 2021 г.	**283**	311	**2**	**596**
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	**6 818**	**767**	**1**	**7 586**

Включват част от образователно- спортния комплекс (подземен паркинг и родителски клуб), които се използват директно от ОСК Лозенец за развиване на търговска дейност и генериране на приходи
.

Вярно с оригинала

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват недвижими имоти – земи и сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Инвестиционните имоти към 31.12.2022 г. могат да бъдат анализирани както следва:

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Прилежаща земя и подобрения по нея (настилки, озеленяване, площадки)	3 529	3 491
Образователно – спортен комплекс – блок „А“ и блок „Б“ с училищно и спортно оборудване и обзавеждане	43 598	42 003
Амфитеатър, зона за рекреация и други разглобяеми съоръжения	688	292
Общо:	**47 815**	**45 786**

Промените в балансовите стойности на инвестиционните имоти към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	2022	*2021*
	хил.лв.	*хил.лв.*
Брутна балансова стойност на инвестиционните имоти към 1 януари	**45 786**	**44 580**
- чрез последващи разходи *(в процес на строителство, изграждане и обзавеждане)*	550	1 243
- рекласифицирани към материални запаси	-	(127)
- брак на обзавеждане сграда А	-	(6)
Брутна балансова стойност на инвестиционните имоти към 31 Декември 2022	**46 336**	**45 690**
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти, нетно (виж пояснение 18)	**1 479**	**96**
Балансова стойност към 31 Декември 2022	**47 815**	**45 786**

Последващите разходи в размер на 550 хил. лв. към 31.12.2022 г. (за 2021 г. – 1 243 хил. лв.) включват натрупани разходи по подобрения и допълнително обзавеждане на „образователно – спортен комплекс“ в гр. София, район Лозенец – блок „Б“ и блок „А“.

Справедливата стойност към 31.12.2022 г. на „Образователно – спортния комплекс“ като цяло - сграда „А“, сграда „Б“ и прилежащата към тях земя е определена чрез оценка от лицензиран оценител чрез комбинация методи/подходи – приходен подход (метод на капитализирания доход), разходен подход (метод на вещната стойност) и сравнителния подход (метод на пазарни аналози) в съотношение 70%: 10%: 20% и се класифицира в ниво 3 по йерархията на справедливата стойност. Предвид предназначението на имота – за отдаване на наем, е даден превес на приходния метод (капитализиране на дохода), като входящите данни, използвани при оценяването по този метод са следните:

× *Брутен приход през прогнозния период*

Вярно с оригинала

За сграда А са определени на база пазарни нива на наеми в района за отдаване под наем на административни площи/офиси за надземната част, а за сутеренната са сравнявани оферти за складови и гаражни площи.
За сграда Б са определени на база фитнес зали и обекти с многофункционално предназначение.
Предвид, че информацията е от оферти за отдаване под наем, данните за осреднените наемни цени са редуцирани с 5% като са приети следните нива:
Административна част сграда А - 9,72 EUR/кв.м.
Сутерен/гаражна/складова част - 5,10 EUR/кв.м.
Сграда Б – 9,65 EUR/кв.м.
× *Процент на незаетост – 10%*
× *Норма на капитализация* (лихвена ставка на обекта) за сграда А –7,50% за административната част и 5% за подземната – складова/гаражна/сутеренна част.
Норма на капитализация (лихвена ставка на обекта) за сграда Б – 7,25%
× *Разходи за стопанисване* (оперативни разходи за управление и поддръжка, данъци, застраховки и др.) – 12%

При използването на **метода на пазарните аналози**, стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните им характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито офертни или продажни цени има информация.
Основните предположения и наблюдавани входящи данни, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включват офертни цени на сходни имоти в региона, които варират в различни интервали в зависимост от местоположението, площта и характеристиките на наблюдаваните аналози и които участват с различен теглови коефициент. Съществените ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за Дружеството фактори - направени са корекции на офертните цени за вид аналог, размер и форма (площ), година на построяване, технически условия, оптимална употреба и др. Въпреки че тези данни са субективна преценка на оценителя, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

При определяне на стойността на имотите по **метода на вещната стойност** са определени всички преки и непреки разходи за заместване на оценяваните имоти с нови при отчитане на различните видове изхабяване. Към разходите за СМР (базирани на еталон N: 7 на СЕК/юли 2022г./ за пететажна административна сграда при цена за категория „лукс“ с включена 12% печалба) са добавени и съпътстващите разходи за проект, строителен надзор и инвеститорски контрол, за инфраструктура и вертикална планировка, модерни системи за управление на сградата – общо 30% от строителната себестойност. Определена е окончателна цена – 712EUR/кв.м. за надземните нива и 498EUR/кв.м. за нивата под кота +0.00м.

Справедливата стойност на училищното и спортното обзавеждане и лабораторно оборудване е определена по метода на амортизираната възстановителна стойност с различен коефициент на физическо изхабяване според вида на актива и остатъчната му експлоатационна годност.

Справедливата стойност на земята, прилежаща към училището, като самостоятелен елемент от общия комплекс е оценена по метода на пазарните аналози, като са ползвани офертни цени с коригиращ коефициент за застроеност (реализирано право на строеж) – 85% и корекции за вид аналог, физически характеристики и устройствена зона.

Всички инвестиционни имоти са заложени в полза на отпуснатия в края на 2014 г. заем по проектно финансиране от „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД (виж пояснение 13).

Към 31.12.2022 г. изцяло е завършено строителството на инвестиционния имот, като дружеството е получило разрешение за ползване и експлоатация.

Приходите по договора за наем към Декември 2022 г. – наем и такса услуги възлизат на 3 683 хил. лв. (за 2021 г. – 3 455 хил. лв.) и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи по договори с клиенти”. Не са признавани условни наеми.

Вярно с оригинала

Разходите по текущ ремонт и поддръжка на инвестиционни имоти са оповестени в приложение 19 „Разходи за материали“ и приложение 20 „Разходи за външни услуги“.

Реализираните приходи от наем от инвестиционните имоти за 2022г. и 2021г. са по сключения дългосрочен договор за наем на Образователно – спортен комплекс Лозенец (блок А и блок Б) със свързаното лице „Уандър Груп“ АД. Срока на договора е до 01 септември 2035 г.

Считано от 01.01.2023г. Дружеството е сключило нови дългосрочни договори за наем на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ (блок А и блок Б) със свързаните лица, ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД, ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД и „Уандър Груп“ АД и е прекратило действащия за 2022г. и 2021г. договор за наем с „Уандър Груп“ АД. Срокът и на трите договора е до 01 септември 2035 г. Договорените и очаквани наемни плащания по договорите към 31.12.2022г. са както следва:

Наематели	**Бъдещи минимални лизингови постъпления с такса услуги в хил. лв.**			
	До 1 година	**От 2 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
„Уандър Груп“ АД	503	2 011	3 888	6 402
ЧДГ „Св. Георги“ ЕООД	775	3 098	5 938	9 811
ЧСУ „Св. Георги“ ЕООД	3 045	12 180	23 313	38 538
ОБЩО	4 323	17 289	33 139	54 751

Договорените и очаквани наемни плащания по договора с Уандър Груп АД към 31.12.2021г. са както следва:

Наемател	**Бъдещи минимални лизингови постъпления с такса услуги в хил. лв.**			
	До 1 година	**От 2 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
„Уандър Груп“ АД	3 421	13 685	23 651	40 757

5. Активи с право на ползване

Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД има сключен дългосрочен договор за наем с несвързано лице в сила от 01.01.2019 г. за срок от 10 години.

	Право на ползване на земя	Подобрения върху наета земя	Общо хил.лв.
Салдо на 1 януари 2022 г. отчетна стойност	**364**	**87**	**451**
Придобити	34	-	34
Отписани	-	-	-
Салдо на 31 Декември 2022 г. отчетна стойност	**398**	**87**	**485**
Салдо на 1 януари 2022 г. амортизация	**(111)**	**-**	**(111)**
Начислена амортизация	(40)	-	(40)
Отписана амортизация	-	-	-
Салдо на 31 Декември 2022 г. амортизация	**(151)**	**-**	**(151)**
Балансова стойност на 31 Декември 2022г.	**247**	**87**	**334**

	Право на ползване на земя	Подобрения върху наета земя	Общо хил.лв.
Салдо на 1 януари 2021 г. отчетна стойност	**364**	**87**	**451**
Ефект от прилагане на МСФО 16	**-**	**-**	**-**

Вярно с оригинала

Придобити	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо на 31 декември 2021 г. отчетна стойност	**364**	**87**	**451**
Салдо на 1 януари 2021 г. амортизация	**(81)**	**-**	**(81)**
Начислена амортизация	(37)	-	(37)
Отписана амортизация	7	-	7
Салдо на 31 Декември 2021 г. амортизация	**(111)**	**-**	**(111)**
Балансова стойност на 31 Декември 2021г.	**253**	**87**	**340**

6. Нематериални активи

Включва закупен софтуер с цена на придобиване **6 хил. лв.** натрупана амортизация **5 хил. лв.** и балансова стойност **1 хил. лв.** към 31.12.2022 г.

7. Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби

Към 31.12.2022 г. Дружеството има финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби.

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Борсово котирани акции	15	-
Дялове на договорен фонд	50	
	65	**-**

Справедливата стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност се определя на база котирани пазарни цени на БФБ към отчетната дата за борсово търгуемите инструменти и по цени на обратно изкупуване за дяловете на договорен фонд.

8. Търговски и други вземания

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Търговски вземания – нетекущи		
Вземания по заеми несвързани лица - главница и лихви	1 142	-
Коректив за очаквани кредитни загуби по заеми	*(40)*	-
Предплатени разходи	56	43
	1 158	**43**
Търговски вземания – текущи		
Предплатени разходи – разсрочени банкови такси, ипотеки и застраховки	41	67
Предоставени аванси	18	51
Вземания от търговски контрагенти	13	5
Коректив за очаквани кредитни загуби по търговски вземания	*(1)*	*(1)*
Вземания по заеми несвързани лица - главница и лихви	18	119
Коректив за очаквани кредитни загуби по заеми	*(18)*	*(20)*
Други вземания	3	1
	74	**222**

Вярно с оригинала

Търговските вземания не са лихвоносни, с изключение на вземанията по предоставени заеми към несвързани лица. Заемите са отпуснати при 7 % лихва и са необезпечени.

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

9. Свързани лица към 31.12.2022 г.

1) Камалия Трейдинг Лимитед – предприятие - майка на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.
2) Хай Рейт ЕООД – крайно предприятие – майка;
3) Свързани лица в групата на предприятието – майка Камалия Трейдинг Лимитед и крайната – майка „Хай Рейт“ ЕООД: „Уандър Груп“ АД, ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД, ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД, „Евротрък“ ЕООД, „Грийнхаус Пропъртис“ АД, „Мотобул Експрес“ ЕООД, „Еврохотелс“ ЕАД, „Бензин“ ЕООД, „Адриа Инвест“ ЕАД, „Адинко“ ЕООД, „София Бус“ЕООД, „Натурика“ ЕАД.

9.1. Вземания от свързани лица по видове

	2022г.	*2021 г.*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Уандър Груп АД	**415**	**2 254**
-търговски сделки	*419*	*2 319*
- Коректив за очаквани кредитни загуби	*(4)*	*(65)*
	415	**2 254**
в т.ч. нетекущи	-	-
в т.ч. текущи	*415*	*2 254*

Сделки със свързани лица през периода, по които предприятието е доставчик/заемодател – обем сделки:	*2022 г.* *хил. лв.*	*2021 г.* *хил. лв.*
Уандър Груп АД - Наем и такса услуги	3 571	3 424
Общ обем за периода	**3 571**	**3 424**

9.2. Задължения към свързани лица

	2022 г.	*2021 г.*
	хил.лв.	*хил. лв.*
Камалия Трейдинг Лимитед - предприятие – майка в т.ч.	**11 207**	**10 887**
- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 3.9 - 4 % и срок на връщане на главници и лихви 31.12.2024г.)	*9 089*	*9 139*
- лихви	*2 118*	*1 748*
ЧСУ Свети Георги	**-**	**12**
- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 3.5 %	-	-
- лихви	-	*12*
„Хай Рейт“ ЕООД – крайно предприятие – майка – 7%	**8 484**	**7 975**
- главница (поемател по договор за заместване в дълг от свързано лице, срок на връщане на главници и лихви 31.12.2024г.)	*7 928*	*7 975*
-лихви	*556*	-

Вярно с оригинала

Натурика ЕАД	**438**	**448**
- лихви (по договор за заем с фиксиран лихвен процент – 7%, срок на връщане – 31.12.2023г.)	*438*	*448*
Всичко:	***20 129***	***19 322***
в т.ч. нетекущи	*19 691*	*18 862*
в т.ч. текущи	*438*	*460*

Сделки със свързани лица през периода - обем сделки

	2022 г.	*2021 г.*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Получени заеми – главници – Камалия Трейдинг Лимитед	-	-
Върнати заеми – главници – Камалия Трейдинг Лимитед	(49)	-
Получени заеми – начислени лихви за периода - Камалия Трейдинг Лимитед	369	360
Получени заеми – главници - Хай Рейт ЕООД	23	-
Върнати заеми – главници Хай Рейт ЕООД	(70)	-
Получени заеми – начислени лихви - Хай Рейт ЕООД	556	-
Получени заеми – главници - Уандър Груп АД	-	-
Получени заеми – начислени лихви - Уандър Груп АД	-	44
Получени заеми – изплатени лихви - ЧСУ Свети Георги	(12)	
Получени заеми – главници – Натурика ЕАД		9 250
Върнати заеми – главници Натурика ЕАД*		(1 275)
Получени заеми – начислени лихви Натурика ЕАД		448
Получени заеми – изплатени лихви Натурика ЕАД	(10)	

**Остатъка от главницата по договора за заем с Натурика ЕАД в размер на 7 975 хил.лв. е дължима от „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД към „Хай Рейт" ЕООД на база споразумения между страните и договор за заместване в дълг между „Хай Рейт" ЕООД и „Натурика" ЕАД.*

Условия на сделките със свързани лица

Получените и предоставените заеми се олихвяват при фиксиран годишен лихвен процент – 3.9% - 7 %. Заемите са необезпечени. Справедливата им стойност не е определяна поотделно, защото Ръководството счита, че балансовата им стойност дава реална представа за тяхната справедлива стойност.

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции.

10. Материални запаси

	2022	*2021*
	хил.лв.	*хил.лв.*
Демонтиран трафопост за продажба	127	127
Стоки за продажба родителски клуб	3	2
Общо стоки	**130**	**129**

Вярно с оригинала

11. Пари и парични еквиваленти

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Парични средства в банкови сметки	37	70
Парични средства в брой	6	20
	44	**90**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Всички парични средства са на разположение на Дружеството.

12. Основен капитал

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Регистриран капитал	11 936	11 936

***акционерен капитал**	***31.12.2022***	***31.12.2021***
В брой акции		
Издадени към 01 януари обикновени акции	11 935 701	11 935 701
Новоемитирани акции през периода	-	-
Издадени обикновени акции към края на отчетния период – напълно изплатени	**11 935 701**	**11 935 701**

Всички акции са с номинал от 1лев и са изцяло изплатени.
Всяка акция дава право на глас, на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

***основен доход на акция**
Към 31 Декември 2022 г.
Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите: 1 978 хил. лв.
Среднопретеглен брой обикновенни акции: 11 935 701
Основен доход на акция в лева: **0,17 лв.**

***основен доход на акция**
За 2021 г.
Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите: 18 хил. лв.
Среднопретеглен брой обикновенни акции: 11 935 701
Основен доход на акция в лева: **0,00 лв.**

13. Дългосрочни заеми

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Договор за проектно финансиране чрез предоставяне на заем от „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД в т.ч.	**12 966**	**14 163**
-нетекущи задължения – главници	*11 769*	*12 966*
-текущи задължения - главници	*1 197*	*1 197*
Облигационен заем	**6 739**	**6 711**
-нетекущи задължения - главници	*6 000*	*6 400*
-текущи задължения - главници	*600*	*300*

Вярно с оригинала

- текущи задължения - лихви	*139*	*11*
Задължения по заеми с несвързани лица – главници и лихви	**4 133**	***4 056***
-нетекущи задължения	*3 695*	*3 068*
-текущи задължения	-	-
ОБЩО:	**23 400**	**24 482**
-в т.ч. нетекущи	*21 464*	*22 974*
-в т.ч текущи	*1 936*	*1 508*

Условия по договорите за заем

▪ **Договор с „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД (сега „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД)**

На 15.12.2014 г. Дружеството сключва договор за проектно финансиране чрез предоставяне на заем с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД (с предишно наименование „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД) с общ размер 17 602 хил. лв. за изграждане на „Образователно – спортен комплекс в гр. София, район Лозенец чрез два подзаема:

- подзаем „Заем ЕИБ“ в размер на 8 801 хил. лв. с годишен лихвен % при редовен дълг – 0,25%
- подзаем „Съфинансиране“ в размер на 8 801 хил. лв. с годишен лихвен % при редовен дълг – базов лихвен % на ФУГРС (EURIBOR) + надбавка 2.497%, като за първоначалния период на олихвяване размерът на годишния лихвен % е 6,806%, а към 31.12.2022 г. е 4,997% (към 31.12.2021 г. – 4,977%).

Валута на заема - лева.

Лихвата се изчислява при база 365 дни за реалния брой дни на ползване на сумата по заема.

Лихвата за просрочие се определя на база лихвата за редовен дълг + надбавка 4%.

Краен срок за погасяване: 25 октомври 2033 г.

Обезпечения по заема:

1) Ипотека на инвестиционни имоти в т.ч.
- УПИ III с площ 9900 кв.м. в гр.София с адрес бул. Н. Й. Вапцаров 47

2) Първи по ред особен залог върху цялото предприятие на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и на солидарния длъжник – свързано лице „Уандър Груп“ АД

3) Особен залог върху вземанията по договор за наем от 12.11.2014 г. между „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и свързано лице „Уандър Груп“ АД и считано от 21.12.2022г. - особен залог върху настоящите и бъдещите вземания по договорите за наем от 20.12.2022г. между „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и свързаните лица „Уандър Груп“ АД, „ЧСУ СВЕТИ ГЕОРГИ“ ЕООД и „ЧДГ СВЕТИ ГЕОРГИ“ ЕООД

4) Първа по ред договорна ипотека на сградите изградени със средства на заема, учредена след завършването им на фаза „груб строеж“ по реда на чл. 181, ал. 2 от ЗУТ.

Съдлъжници по заема са свързаните лица „Уандър Груп“ АД, ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД, ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД, изпълнителния директор и едно физическо лице.

На 19.01.2020 г. „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД учреди в полза на кредитора си „Фонд за устойчиво градско развитие” ЕАД нова договорна ипотека върху изградените със заемни средства недвижими имоти по проект „образователно- спортен комплекс Лозенец“. Подновяването на договорната ипотека е върху земя и изцяло завършения комплекс.

▪**Облигационен заем**

На 14.06.2017 г. Дружеството емитира облигационен заем с размер на емисията 7 000 хил.лв., разпределени в 7000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми,

Вярно с оригинала

обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми облигации с единична номинална и емисионна стойност 1000 лв. всяка, и с падеж 14.06.2032 г. с фиксиран лихвен % - 3,85% и с периодичност на лихвените плащания на 6-месечен срок, считано от датата на издаване на емисията.

Погасителния план по години е следния: 2022 г. – 300 хил. лв.; 2023 г. - 400 хил. лв.; 2024 г. – 500 хил. лв. ; 2025 г.- 600 хил. лв.; 2026 – 600 хил. лв.; 2027 г. – 650 хил. лв.; 2028 г. – 700 хил. лв.; 2029 г. – 700 хил. лв.; 2030 г. – 800 хил. лв.; 2031 г. – 950 хил. лв.; 2032 г. – 500 хил. лв.
Емитираната облигационна емисия е обезпечена със сключена застрахователна полица "Застраховка облигационен заем".

През 2022 г. дружеството е погасило главница по облигационния заем – 100 хил.лв, като останалите дължими 200 хил.лв. по пето главнично плащане с падеж 14.12.2022 г. са платени на 14.01.2023 г. в рамките на законовия 30 – дневен срок. На същата дата е направено и единадесето лихвено плащане, като са погасени лихви в разме на 127 хил. лв.

▪Задължения по заеми от несвързани лица
Заемите са необезпечени и са сключени с цел осигуряване на средства за довършителни работи и дообзавеждане на комплекса. Лихвените нива варират между 3.2% и 6% според размера на главницата и срока на връщане на заема.

14. Задължения по лизингови договори

	2022	*2021*
Лизингови задължения	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Задължения по договор за лизинг на земя	**264**	**268**
в т.ч. нетекущи	*223*	*233*
в т.ч. текущи	*41*	*35*
Общо лизингови задължения	**264**	**268**

Бъдещите минимални плащания по договорите за лизинг на Дружеството са представени както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания в хил. лв.			
	До 1 година	**От 2 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Към 31.12.2022 г.				
Лизингови плащания	51	204	42	297
Дисконтиране	(10)	(22)	(1)	(33)
Нетна настояща стойност	**41**	**182**	**41**	**264**

	Дължими минимални лизингови плащания в хил. лв.			
	До 1 година	**От 2 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Към 31.12.2021 г.				
Лизингови плащания	45	180	83	308
Дисконтиране	(10)	(26)	(4)	(40)
Нетна настояща стойност	**35**	**154**	**79**	**268**

15. Отсрочени данъци

Вярно с оригинала

В хиляди лева	Активи 2022	Активи 2021	Пасиви 2022	Пасиви 2021	Нетно 2022	Нетно 2021
Инвестиционни имоти	-	-	559	389	559	389
Обезценка на финансови активи	(6)	(9)	-	-	(6)	(9)
Некомпенсируеми отпуски	(2)	(1)	-	-	(2)	(1)
Данъчни (активи) пасиви	(8)	(10)	559	389	**551**	**379**
Нетиране на данъците	8	10	(8)	(10)	-	-
Нетни данъчни (активи) пасиви	**-**	**-**	**551**	**379**	**551**	**379**

Движение на отсрочените данъци към 31.12.2022 г.	**Баланс към 01.01.22г.**	**Признати в печалба и загуби**	**Признати в друг всеобхватен доход**	**Баланс към 31.12.22г.**
Инвестиционни имоти	389	170	-	559
Обезценка на вземания	(9)	3	-	(6)
Некомпенсируеми отпуски	(1)	(1)	-	(2)
Нетно	**379**	**172***	-	**551**

**Разлика с Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход – от закръгляне*

Движение на отсрочените данъци към 31.12.2021г.	**Баланс към 01.01.21г.**	**Признати в печалба и загуби**	**Признати в друг всеобхватен доход**	**Баланс към 31.12.21г.**
Инвестиционни имоти	121	268	-	389
Обезценка на вземания	(9)	-	-	(9)
Некомпенсируеми отпуски		(1)		(1)
Нетно	**112**	**267**	-	**379**

Активите по отсрочени данъци са признати с оглед на очакванията на ръководството за обратно проявление на намаляемите временни разлики.
Всички отсрочени данъци са начислени при данъчна ставка за корпоративен данък в размер на 10%, т.е. ставката за периодите на очакваното обратно проявление.

16. Търговски и други задължения

16.1. Текущи

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Задължения към доставчици и клиенти	303	1 010
Задължения за данъци	51	325
Задължения към персонала	24	26
в т.ч. към ключов управленски персонал	*3*	*3*
Задължения към осигурителни предприятия	10	25
Задължения по лихви по ЗМДТ	-	7

Вярно с оригинала

Други	9	8
	397	**1 401**

16.2. Нетекущи
Задължения по задържани гаранции в строителството - 330 хил. лв.

17. Приходи

17.1. Приходи по договори с клиенти

	2022 хил.лв.	***2021 хил.лв.***
Приходи от наем и такса услуги на инвестиционни имоти	3 683	3455
Приходи от продажба на стоки	2	3
Общо:	**3 685**	**3458**

Приходите по договори с клиенти на дружеството, разпределени по пазари на географски принцип са, както следва:

към 31.12.2022

Държава/ Географски регион	**Вид приход 1 / наем на инвестиционни имоти /**	**Вид приход 2 /продажба на стоки/**	**Вид приход 3 /Други/**	**Общо хил.лв.**
България	3 683	2	-	2 716
Общо:	**3 683**	**2**	**-**	**2 716**

Към 31.12.2021

Държава/ Географски регион	**Вид приход 1 /Наем на инвестиционни имоти/**	**Вид приход 2 /продажба на стоки/**	**Вид приход 3 /Други/**	**Общо хил.лв.**
България	3 455	3	-	3 458
Общо	**3 455**	**3**	**-**	**3 458**

Приходите на дружеството, разпределени според начина на признаване са, както следва:

хил.лв.

към 31.12.2022 г.			**към 31.12.2021 г.**		
Време на признаване на приходите	**Вид приход 1 /наем на инвестиционни имоти /**	**Вид приход 2 /продажба на стоки/**	**Начин на признаване**	**Вид приход 1 /наем на инвестиционни имоти /**	**Вид приход 2 /продажба на стоки/**
Услуги, извършени в течение на времето	3 683		Услуги, извършени в течение на времето	3 455	-
Стоки, прехвърлени в определен момент	-	2	Стоки, прехвърлени в определен момент	-	3
Общо	**3 683**	**2**	**Общо**	**3 455**	**3**

Вярно с оригинала

18.Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти

	2022	*2021*
	хил.лв.	*хил.лв.*
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	3 537	2 580
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(2 058)	(2 484)
Общо:		
	1 479	**96**

19. Разходи за материали

	2022	*2021*
	хил.лв.	*хил.лв.*
Материали за поддръжка на сграда	(25)	(8)
Материали за поддръжка на зелени площи	(10)	(11)
Материали за поддръжка на басейн	(26)	(15)
Материални активи под прага на същественост	(45)	(8)
Други	(17)	(2)
Общо:	**(123)**	**(44)**

20. Разходи за външни услуги

	2022	*2021*
	хил.лв.	*хил.лв.*
Дезинсекция	(3)	(4)
Охрана	(327)	(287)
Поддръжка на климат.инсталация и асансьор	(20)	(8)
Пожароизвестяване	(2)	(3)
Съобщения и комуникации	(4)	(6)
Поддръжка на трансформатор,електрическа инсталация инвестиционни имоти	(16)	(16)
Застраховки инвестиционни имоти	(29)	(28)
Независим финансов одит	(11)	(9)
Счетоводни услуги	(28)	-
Юридически услуги и експертни оценки	(12)	(21)
Текущ ремонт	(45)	(77)
Поддръжка на зелени площи	(9)	(41)
Поддръжка на басейн	(16)	(11)
Такси	(9)	(11)
Други	(18)	(11)
Общо	**(549)**	**(533)**

Възнаграждението на регистрирания одитор е за независим финансов одит на финансовия отчет за отчетната 2021 г. През текущата годината регистрираният одитор не е предоставял други

Вярно с оригинала

услуги. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30, ал.1 на Закона за счетоводството.

21. Разходи за персонала

	2022	*2021*
	хил.лв.	*хил.лв.*
Разходи за възнаграждения	(263)	(267)
в т.ч. на ключовия управленски персонал	*(37)*	*(37)*
Разходи за осигурителни вноски	(49)	(48)
в т.ч. на ключовия управленски персонал	*(7)*	*(6)*
Общо:	**(312)**	**(315)**

22. Други разходи за дейността

	2022	*2021*
	хил.лв.	*хил.лв.*
Местни данъци и такси	(258)	(258)
Социални разходи	(2)	(1)
Глоби и неустойки	(1)	(2)
Брак на ДМА	-	(6)
Представителни разходи	(4)	-
Други	(1)	-
Общо	**(266)**	**(267)**

23. Финансови разходи

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за лихви по заеми	(1 768)	(1719)
в т.ч.по договор за проектно финансиране	*(378)*	*(391)*
в т.ч. по облигационен заем	*(256)*	*(263)*
в т.ч. лихви по заеми със свързани и трети лица	*(1 134)*	*(1065)*
Лихви по лизингови задължения съгласно МСФО 16	(11)	(11)
Начислени лихви по ЗМДТ	(35)	(6)
Банкови такси и комисионни	(65)	(55)
Разходи по операции с финансови инструменти	(2)	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(7)
Общо:	**(1 881)**	**(1 798)**

24. Финансови приходи

	2022	*2021*
	хил. лв.	*хил. лв.*
Приходи от лихви по предоставени заеми	36	3
Печалба от операции с финансови инструменти	6	-
Възстановена загуба от обезценка на вземания	24	8

Вярно с оригинала

Приходи от последващи оценки на финансови инструменти до справедлива стойност	1	-
Приходи от предоставени гаранции на трети лица	391	-
Общо	**458**	**11**

25. Данък върху доходите

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

	2022 г.	*2021*
	хил.лв.	*хил.лв.*
Печалба/загуба за периода преди данъци	**2 151**	**285**
Данъчна ставка	**10%**	**10%**
Очакван разход за данък	**(215)**	**(29)**
Данъчен ефект от увеличения на финансовия резултат	**(250)**	**(315)**
Данъчен ефект от намаления на финансовия резултат	**448**	**338**
Ефект от непризнати данъчни загуби, за които не е признат отсрочен данъчен актив	**17**	**6**
Текущ разход за данък	**-**	**-**
Отсрочени данъци в т.ч.	*173*	*267*
- свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	173	59
- корекция на отсрочените данъци за предходния период	-	208
Разходи за данъци, признати в друг всеобхватен доход	-	-
Общо разходи за данъци, признати в Отчета за всеобхватния доход	**173**	**267**

Пояснение 15 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви за текущия и за предходния период.

26. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност

		Парични потоци от дейността			Промени с непаричен характер			
	01.01.2022	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци - главници	Изходящи парични потоци – лихви*	Придо-бивания	Ефект на промените в обменните курсове	Други промени	31.12.22
Получени заеми от свързани лица	19 322	23	(129)	(12)	-	-	925	20 129
Дългосрочни заеми	24 482	1 751	(2 954)	(723)	-	-	844	23 400
Общо	**43 804**	**1 774**	**(3 083)**	**(735)**	**-**	**-**	**1 769**	**43 529**

**включени в перо „Плащания за лихви и други разходи по заеми и банкови такси"*

Вярно с оригинала

	01.01.2021	Парични потоци от дейността			Промени с непаричен характер			31.12.21
		Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци	Изходящи парични потоци – лихви*	Придо-бивания	Ефект на промените в обменните курсове	Други промени	
Получени заеми от свързани лица	13 060	9 250	(3 594)	(236)	-	-	842	19 322
Дългосрочни заеми	30 222	4 293	(9 900)	(755)	-	-	622	24 482
Общо	**43 282**	**13 543**	**(13 494)**	**(991)**	**-**	**-**	**1 464**	**43 804**

**включени в перо „Плащания за лихви и други разходи по заеми и банкови такси"*

27. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливата стойност на финансовите инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди по категории както следва:

хил.лв.	31.12.2022		31.12.2021	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Групи финансови активи				
Вземания от свързани лица	415	415	2 254	2254
Финансови активи	65	65		
Търговски и други вземания*	1 117	1 117	104	104
Пари и парични еквиваленти	44	44	90	90
	1 641	**1 641**	**2 448**	**2 448**

хил.лв.	31.12.2022		31.12.2021	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Групи финансови пасиви				
Дългосрочни заеми	23 400	23 400	24 482	24 482
Задължения към свързани лица	20 129	20 129	19 322	19 322
Търговски и други задължения*	336	336	1 055	1 055
Лизингови задължения	264	264	268	268
	44 129	**44 129**	**45 127**	**45 127**

**без данъчни и осигурителни вземания и задължения и предплатени разходи и нетно от обезценка*

Вижте пояснение 2.2.13 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на дружеството към **31 Декември 2022 г.:**

Вярно с оригинала

	Справедлива стойност	Ниво 1 Котирани цени на активен пазар	Ниво 2 Значителни наблюдавани входящи данни	Ниво 3 Значителни ненаблюдавани входящи данни
Активи, за които справедливата стойност се оповестява				
Вземания от свързани лица	415	-	-	415
Финансови активи	65	15	50	
Търговски и други вземания	1 117	-	-	1 117
Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява				
Дългосрочни заеми	23 400	-	-	23 400
Задължения към свързани лица	20 129	-	-	20 129
Търговски и други задължения*	336	-	-	336
Лизингови задължения	264	-	-	264

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на дружеството **към 31 декември 2021 г.:**

	Справедлива стойност	Ниво 1 Котирани цени на активен пазар	Ниво 2 Значителни наблюдавани входящи данни	Ниво 3 Значителни ненаблюдавани входящи данни
Активи, за които справедливата стойност се оповестява				
Вземания от свързани лица	2 254	-	-	2 254
Търговски и други вземания	104	-	-	104
Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява				
Дългосрочни заеми	24 482	-	-	24 482
Задължения към свързани лица	19 322	-	-	19 322
Търговски и други задължения	1 055	-	-	1 055
Лизингови задължения	268	-	-	268

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Дружеството има експозиция към следните значими рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква дружеството.

Политиката на дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти и процедури за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители

Вярно с оригинала

разбират своята роля и задължения.

Анализ на пазарния риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталовите инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

* *Валутен риск*
Дейността на дружеството не генерира съществен валутен риск, предвид, че сделки и заеми са договорени и се плащат в български лева или евро, което е фиксирано спрямо лева и дружеството не е изложено на съществен риск.

* *Лихвен риск*
Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

Към 31.12.2022 г. Дружеството е изложено на известен лихвен риск породен от възможността от промяна на пазарните лихвени проценти по договора за заем с „Фонда за устойчиво градско развитие“ ЕАД, подзаем „Съфинансиране“, чийто лихвен процент е обвързан с базовия лихвен процент на ФУГР, който от своя страна е базиран на шестмесечен EURIBOR + надбавка.

Всички други финансови пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти в т.ч. подзаем „ЕИБ“ на ФУГР и емитиран облигационен заем.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент/заемополучател да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск основно във връзка с възникване на вземания от клиенти, от свързани лица и от депозирането на парични средства в банки.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период (виж пояснение 27).

Най - съществения размер на вземанията са вземанията от свързано лице „Уандър Груп“ АД, вземанията от което съставляват 97% от всички вземания, нетно от обезценки.Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Към 31 декември 2022 г. падежите на договорните задължения на дружеството (в т.ч лихвени плащания, където са дължими) са обобщени, както следва:

Хил.лв.	Текущи	Нетекущи

Вярно с оригинала

31 Декември 2022 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 2 до 5 години	Над 5 години
Дългосрочни заеми	1 445	1 125	13 125	11 655
Задължения към свързани лица	-	438	21 571	-
Търговски и други задължения	531	-	-	330
Лизингови задължения	20	21	182	41
Общо:	**1 996**	**1 584**	**34 878**	**12 026**

Към 31 декември 2021г. падежите на договорните задължения на дружеството (в т.ч лихвени плащания, където са дължими) са обобщени, както следва:

Хил.лв.	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2021г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**От 2 до 5 години**	**Над 5 години**
Дългосрочни заеми	998	1 136	12 863	13 827
Задължения към свързани лица	12	-	20 711	-
Търговски и други задължения	1 412	-	-	330
Лизингови задължения	23	22	180	83
Общо	**2 445**	**1 158**	**33 754**	**14 240**

29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

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

	2022 *хил.лв.*	2021 *хил.лв.*
Собствен капитал	12 246	10 268
Подчинен дълг	23 824	22 930
Коригиран капитал	**36 070**	**33 198**
+Дълг	45 071	46 182
- Пари и парични еквиваленти	(44)	(90)
Нетен дълг	**45 027**	**46 092**
Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал	**1.25**	**1.39**

Вярно с оригинала

Нетният дълг включва сумата на всички пасиви на дружеството, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Подчинения дълг включва задълженията към свързани лица и необезпечените заеми.

Дружеството е спазило условията във връзка със своите договорни задължения.

30. Предоставени гаранции и поемане на задължения

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е предоставил гаранции за обезпечаване на задължения на несвързани лица – втора по ред ипотека върху образователно-спортния комплекс, собственост на дружеството и безусловна и неотменима банкова гаранция на стойност до 9 780 хил. евро в полза на чуждестранна кредитна институция.

Дружеството е учредило трета по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на „ОБРАЗОВАТЕЛНО – СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ” ЕАД. Ипотеката върху недвижимите имоти е учредена в полза на кредитна институция за обезпеченията на всички задължения на “ОБРАЗОВАТЕЛНО – СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ” ЕАД по неотменимата и безусловна корпоративна гаранция за обезпечение на задължения в размер до 6 000 000 (шест милиона) евро по договор за кредит, сключен между Банката като кредитор и кредитополучател – трето лице, при максимален размер на главницата по договора за кредит в размер на 6 000 000 (шест милиона) евро, като лимитът на самостоятелното гаранционно задължение на „Образователно-спортен комплекс Лозенец” ЕАД към Банката, подлежащо на обезпечаване с договорната ипотека върху описаните по-горе имоти, включва отговорност на „Образователно-спортен комплекс Лозенец” ЕАД за заплащане на главница, договорни лихви, обезщетителни лихви при забава, разноски, включително, но не само, разноски във връзка с обмен на валута, правни разноски, разноски по изпълнението, както и всякакви други суми, дължими от кредитополучателя на Банката във връзка с посочения договор за кредит, до максимална гаранционна сума 6 000 000 (шест милиона) евро. Договорът за кредит е за придобиване на вземания по договор за цесия между кредитополучателя в качеството му на цесионер и друго трето лице в качеството му на цедент. Крайният срок за погасяване на главницата е 30 ноември 2025г., като главницата се погасява на 11 погасителни вноски, всяка от които на стойност 400 000 (четиристотин хиляди) евро и една последна погасителна вноска в размер на 1 600 000 (един милион и шестстотин хиляди) евро на 30 ноември 2025г. За предоставеното обезпечение “ОБРАЗОВАТЕЛНО – СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ” ЕАД има право на възнаграждение за ангажимент и учредяване/поддържане на корпоративната гаранция на база сключен договор с кредитополучателя – трето лице. По този договор през 2022г. е начислено възнаграждение в размер на 391 хил.лв.

Свързаните лица „Уандър Груп“ АД, ЧСУ „Свети Георги“, ЧДГ „Свети Георги“ са съдлъжници по заема сключен между Дружеството и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД.

31. Съдебни дела

През 2020г. е образувано едно исково производство, а именно гр.д. №1044/2020г. по описа на Софийски районен съд, 118 състав. Искът е с правна квалификация чл. 108 ЗС и с материален интерес 30 032,64 лева. Ищец е „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД. Ответници са Министерство на отбраната /МО/ и Национална служба за охрана /НСО/ при Президента на Република България. Искът е заведен, поради обстоятелството, че собствен на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД поземлен имот с идентификатор №68134.903.2569 граничи с поземлен имот с идентификатор №68134.903.2551, с адмитистративен адрес в гр. София, бул. „Н.Й.Вапцаров“ №43, собственост на ответниците – МО и НСО при Президента на РБ. Ответниците неправомерно са завладели част от имота на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, като са поставили ограда, навлизаща с около 600 кв.м. навътре в имота на ищеца, като с действията си пречат на ищеца да упражнява правото си на собственост. В тази връзка е и заявеният иск за предаване на владеенето върху частта от процесния поземлен имот с идентификатор №68134.903.2569 на собственика „Образователно – спортен комплекс Лозенец“

Вярно с оригинала

ЕАД. Към 31.12.2022г. статута на делото е – насрочено за м. февруари 2023г., като на последното съдебно заседание се очаква делото да бъде обявено за решаване.

32.Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Дружеството е придобило финансови активи в размер на 1 473 хил.лв. от свързаното лице „ЧСУ Свети Георги“ ЕООД. Отношенията са уредени чрез тристранно споразумение за прихващане на разчети между „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, „ЧСУ Свети Георги“ ЕООД и „Уандър Груп“ АД,

33. Важни събития през 2022г.

Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, което продължава да се отразява негативно на световната икономика и пазарната среда, друго събитие с изключително отрицателно въздействие, което продължи през цялата 2022г., е военната операция на Русия в Украйна.

Конфликтът предизвика значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия.
Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси.

За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения.

Въпреки това, Ръководството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на дружеството, тъй като дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

34. Събития след датата на баланса

На 14.01.2023 г. дружеството е извършило в рамките на законовия 30 - дневен срок единадесето лихвено и пето главнично плащане с падеж 14.12.2022 г. по корпоративна емисия облигации, ISIN BG2100011175, както следва:

- главнично плащане – 200 хил.лв.

- лихвено плащане – 127 хил.лв.

На Съвета на директорите на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не са известни други важни събития, настъпили след датата на приключване на отчетния период.

Считано от 01.01.2023 влизат в сила индивидуални договори за наем между „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и „Уандър Груп“ АД, ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД и ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД с дългосрочен наем до 2035г., които заместват действащия до 31.12.2022г. договор за наем за целия образователно-спортен комплекс между „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и „Уандър Груп“ АД.

Вярно с оригинала

35. Одобрение на финансовите отчети

Финансовият отчет към 31.12.2022 г. е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 27.03.2023 г.

Вярно с оригинала

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ



2022

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Вярно с оригинала

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД изготви настоящия доклад за дейността в съответствие с разпоредбите на Закона за счетоводството, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Наредба №2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар. Годишният финансов отчет е изготвен при прилагане на МСФО и на основание чл. 39 от Закона за счетоводството.

Годишният доклад за дейността на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние, постигнатите резултати от дейността на Дружеството и перспективите за развитие.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. ИСТОРИЯ

Юридическото и търговско наименование на Дружеството е „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД (EDUCATIONAL AND SPORT COMPLEX LOZENETS EAD).

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД (ОСК ЛОЗЕНЕЦ; ОСК Лозенец ЕАД) е акционерно дружество, учредено по реда на чл. 158 и сл. от Търговския закон, осъществяващо своята дейност спрямо българското законодателство. Търговското дружество е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието на Република България под ЕИК 202961633 на 05.03.2014 г.

При учредяването, търговско наименование на дружеството е „47 Вапцаров“ ЕООД. По-късно то е променено на „Еврохолд Имоти“ ЕООД, като извършва дейността си под това име до месец ноември 2013 г., когато същото е променено на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.

Считано от 14.05.2014 г., Дружеството променя правната си форма на еднолично акционерно дружество в съответствие с изискванията на чл. 163 от Търговския закон.

Дружеството е създадено за неопределен срок и не е ограничено със срок или друго прекратително условие, съгласно чл. 5 от неговия Устав.

ОСК ЛОЗЕНЕЦ оперира единствено на територията на Република България и няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

1.2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност съгласно чл. 6 от Устава: покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Промени в предмета на дейност на Дружеството през отчетния период не са извършвани.

Основната дейност, извършвана през отчетния период и относима към датата на изготвяне на настоящия доклад, е насочена към строителство на инвестиционни имоти, както и тяхното последващо управление и отдаване под наем. ОСК ЛОЗЕНЕЦ извършва своята дейност в

Вярно с оригинала

съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

От създаването си през 2005 г. до датата на издаване на настоящия доклад, ОСК ЛОЗЕНЕЦ е утвърдило дейността си в областта на недвижимите имоти, в т.ч. изграждане, управление и стопанисване на инвестиционни имоти. През годините Дружеството е натрупало опит в дейности като покупко-продажба на недвижими имоти, ремонтна и строителна дейност на инвестиционни имоти, наемна дейност и управление на недвижими имоти.

От средата на 2014 година, Ръководството на Дружеството е насочило усилия в разработването на проект за изграждане на „образователно-спортен комплекс", находящ се в гр. София, район Лозенец.

1.3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, район Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" 47. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция на дружеството.

Бизнес адрес	**гр. София, п.к. 1407, бул. "Никола Вапцаров" 47**
Телефон	+ 3952 9651 554
Факс	+ 3952 9651 652
Електронен адрес	office@escl.bg
Електронна страница	www.escl.bg

1.4. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно чл. 23 от Устава, органи на управление на Дружеството са:

- ✓ Едноличният собственик на капитала, който притежава компетентността на Общо събрание на акционерите;
- ✓ Съвет на директорите.

► **Едноличен собственик на капитала на „ОСК Лозенец" ЕАД**

Едноличен собственик на капитал на Дружеството е Камалия Трейдинг Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република Кипър, вписано в регистъра на дружествата, с регистрационен номер 122876.

Камалия Трейдинг Лимитид упражнява пряк контрол върху „Образователно–спортен комплекс Лозенец" ЕАД по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

„Хай Рейт"ЕООД упражнява непряк контрол върху ОСК ЛОЗЕНЕЦ, доколкото същото притежава 100 % от капитала на едноличния собственик на капитала – Камалия Трейдинг Лимитид.

Иван Петков упражнява непряк контрол върху ОСК ЛОЗЕНЕЦ, доколкото лицето притежава 100% от капитала на „Хай Рейт" ЕООД.

Вярно с оригинала

- **Съвет на директорите**

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав от 3 лица, както следва:

Ива Гарванска-Софиянска	Председател на Съвета на Директорите
Невена Стефанова Маринова-Богоева	Заместник-председател на Съвета на Директорите
Кремена Йорданова Пенева	Изпълнителен директор

ОСК ЛОЗЕНЕЦ се представлява от Изпълнителния директор на дружеството Кремена Йорданова Пенева.

- **Одитен комитет**

Във връзка с емитиран облигационен заем, допуснат за търговия до регулиран пазар през месец декември 2017 г., за Дружеството е възникнало задължение за създаване на одитен комитет.

Съгласно изискванията на Закон за независимия финансов одит (ЗНФО), обнародван в ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., на 10.01.2018 г. на проведено събрание на едноличния собственик на капитала, е избран одитен комитет в следния състав:

Ива Гарванска-Софиянска	Член на Одитния комитет
Надежда Шемширова	Независим член и Председател на Одитния комитет
Цветелина Станчева-Москова	Независим член на Одитния комитет

В съответствие с чл. 107 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), Одитният комитет на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД има приети Правила за работа, които регламентират дейността на Одитния комитет. Правилата за работа определят функциите, правата и задълженията на Одитния комитет по отношение на финансовия одит и вътрешния контрол, както и взаимоотношенията му с регистрирания одитор и с органите на управление на дружеството.

Целта на Одитния комитет е да подпомага ръководството на дружеството при изпълнение на задълженията му за целостта на финансовите отчети, оценяването на ефективността на системите за вътрешен финансов контрол и наблюдаване ефективността и обективността на вътрешните и външните одитори.

В сила от 01.01.2021 г. са приети изменения и допълнения на Закона за независимия финансов одит (изм. и доп., бр. 105 от 11.12.2020 г.).

1.5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Учредителният капитал на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е в размер на 500 000 лева, разпределен в 5 000 дяла с номинална стойност от 100 лева всеки. През 2014 г. са извършени промени в капитала на Дружеството чрез непарични вноски, а именно:

- Увеличение на основния капитал с апорт на вземания и едновременно намаление на основен капитал с цел покриване на натрупани загуби;
- Последващо увеличение на капитал чрез апорт на непарична вноска – недвижими имоти.

Вярно с оригинала

Капиталът на ОСК Лозенец ЕАД към 31.12.2022 г. и към датата на изготвяне на настоящия доклад за дейността е в размер на 11 935 701 лева, разпределен в 11 935 701 броя налични, поименни, непривилегировани акции, с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Към 31.12.2022 г. и към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството:

- не е издавало акции, които не представляват капитал;
- не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции;
- няма дъщерно дружество, което да притежава акции от неговия капитал;
- е издало единствено акции от един и същи клас, които дават по едно право на глас в Общото събрание на акционерите.

През 2022 г. не е извършвана промяна в акционерния (основен) капитал на Дружеството и не е било в процедура по увеличение на основен капитал, както и няма промяна в акционерната му структура.

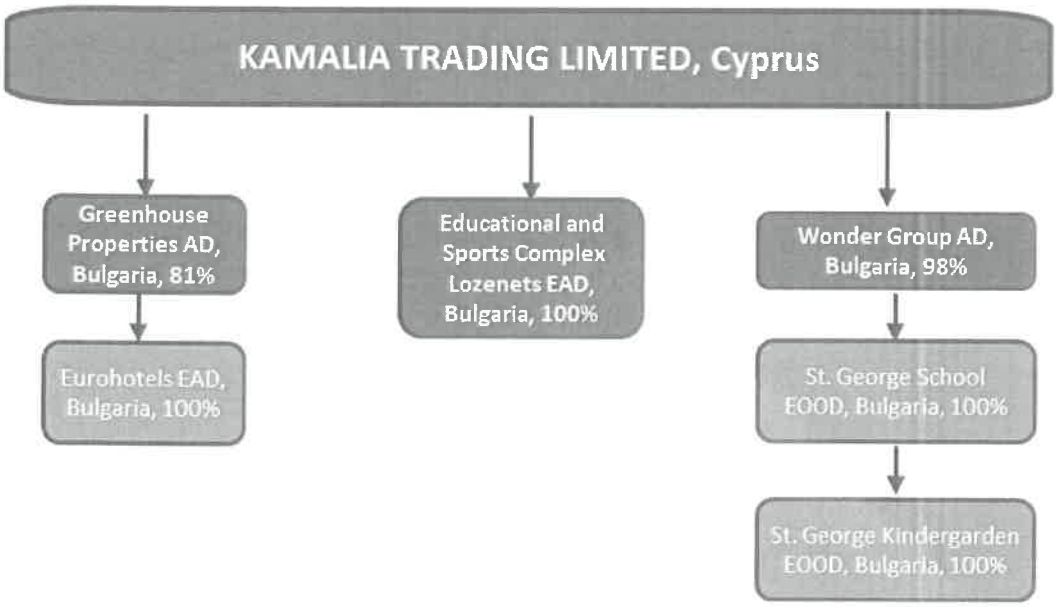
1.6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Към 31.12.2022 г. и към датата на изготвяне на настоящия доклад за дейността „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не притежава дъщерни компании.

- **Икономическа група**

ОСК ЛОЗЕНЕЦ е част от Групата на мажоритарния си акционер Камалия Трейдинг Лимитид - дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър.

Информация за икономическата група на Камалия Трейдинг Лимитид към 31.12.2022 г. е показана в графиката по-долу:



Вярно с оригинала

Камалия Трейдинг Лимитид притежава още четири дъщерни компании, които не развиват дейност (Мотобул Експрес ЕООД, 100%; Бензин ЕООД, 100%; Евротрък ЕООД, 100% и Адриа Инвест ЕАД, 100%)

II. ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ

2.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

- Основната дейност на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД включва:
  - покупко-продажба на инвестиционни имоти;
  - строителство на инвестиционни имоти;
  - управление на инвестиционни имоти;
  - отдаване под наем на инвестиционни имоти.

През 2022 г. дейността на ОСК Лозенец ЕАД е изцяло насочена към управление на инвестиционен имот и неговото отдаване под наем и управление.

Информация за Инвестиционния имот

През 2014 г. Дружеството започна изграждането на инвестиционен имот представляващ модерен образователен комплекс с добре обезпечена спортно-техническа база според най-високите стандарти за деца в училищна и предучилищна възраст. Комплексът се състои от две сгради, а именно сграда „А“ - училищен корпус и сграда „Б“ - детска градина и спортен комплекс за нуждите на двете образователни институции. Към сграда „Б“ е построен подземен паркинг, както и две скуош зали, а в двора на комплекса са изградени външни спортни игрища за всички възрастови групи - от децата в детската градина до учениците от гимназиален етап.

Към 31.12.2022 г. комплексът е в пълна експлоатация. Пускането му е осъществено на два етапа. От месец декември 2015 г. функционира „сграда А“ в нея се помещава частно средно училище „Свети Георги“, а от месец декември 2019 г. изцяло е пусната в експлоатация и сграда „Б“ в която е настанена частна детска градина „Свети Георги“.

Проектът е напълно съобразен с изискванията за изграждане на модерно и конкурентноспособно училище, отговарящо, както на съвременните методи на обучение, така и на актуалните образователни потребности на децата. Той е обезпечен със съвременна техническа база, с необходимите помещения за извършване на висококвалифициран образователен процес, както и със съвременна спортна база и съоръжения. Осигурена е възможност на всички деца - от детската градина до последния гимназиален клас за извършване на активна спортна и физическа дейност, както и здравословен начин на живот.

Образователно-спортния комплекс е единственото учебно заведение в София, осигуряващо възможност на децата от 2 до 19 годишна възраст, да получат образование съгласно британските и българските образователни стандарти като същевременно предлага уникална образователна услуга, съчетаваща езиково обучение на световно ниво, изкуство и спорт.

Локацията на Образователно-спортния комплекс е гр. София, район Лозенец.

Параметрите на комплекса са, както следва:

- Застроена площ – 4 461 кв. м.
- Общо разгъната застроена площ – 24 385 кв. м.

Вярно с оригинала

Сградите са изградени по съвременни методи за намаляване на експлоатационните разходи и постигане на високи показатели за енергийна ефективност. Използвани са алтернативни източници на енергия. Разработена и внедрена е специализирана геотермална система, която осигурява висока енергийна независимост с грижа за околната среда, както и изключителна среда на обитаване. Чрез осигуряването на постоянен пресен въздух, респективно изхвърлянето на замърсения от обитаемите помещения, системата осигурява ниски нива на запрашеност, минимални рискове от респираторни заболявания и дава възможност учениците и децата да са винаги бодри и концентрирани по време на учебния процес и спортни занятия.

Достъпът, присъствието и сигурността на децата се контролира чрез съвременна система за контрол на достъп и видео наблюдение. Предвидени са всички системи и инсталации, необходими за модерно училище, включително BMS система, часовникова система, озвучаване, интерактивна система за обучение и други. В комплекса е осигурена достъпна среда, в съответствие с изискванията на националното законодателство.

Комплексът разполага със следните помещения, оборудване и спортни съоръжения:

- ✓ Просторни и добре оборудвани учебни и административни помещения, осигуряващи приятна и стимулираща атмосфера;
- ✓ Съвременни и добре оборудвани научни лаборатории в подкрепа на учебната дейност;
- ✓ В Комплекса е предвидено изграждането на Обсерватория и Планетариум в допълнение към научните лаборатории с научно изследователска насоченост, което ще доведе и до създаване на интерес в обучаващите се към научно изследователската дейност;
- ✓ Информационно – комуникационно оборудване за интерактивно обучение в реално време;
- ✓ Спортен комплекс, осигуряващ спортни съоръжения за практикуване на различни видове спортове с вътрешен и външен достъп;
- ✓ Център за сценични изкуства с многофункционална приложимост;
- ✓ Зали за събития и др.

Спортният комплекс разполага с мултифункционален физкултурен салон, четири спортни зали, лекоатлетическа писта, външни игрища за различни спортове, два закрити плувни басейна – голям (25 м. за учениците) и малък (за децата от детската градина).

Училищният корпус, спортният комплекс и детската градина имат непосредствена връзка помежду си и същевременно функционират независимо, като към всеки от тях е на разположение и самостоятелен вход.

Разполагането на училищните сгради и съоръжения е съобразено с максимално запазване на съществуващите растителни видове.

Изградените в комплекса спортни съоръжения, залите с многофункционална приложимост и зоните за събития се предлагат за организиране на извънучилищни събития, мероприятия и тренировки на отбори по различни видове спорт, както в следучебно време в късните времеви пояси на деня, така и през уикендите, а също и през ваканциите за организиране на лагери за учениците. Достъп до тези съоръжения и зали в извънучебно време имат и ученици от други училища и граждани.

2.2. ВИДОВЕ РЕАЛИЗИРАНИ ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е сключил дългосрочен договор за наем със свързаното лице „Уандър Груп“ АД, който от своя страна е едноличен собственик на капитала на ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД (частно средно училище) и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД (частна детска градина), в тази връзка Дружеството реализира приходи от основна дейност, както следва:

- ► приходи от наем на инвестиционни имоти;
- ► управление на инвестиционни имоти.

Вярно с оригинала

2.2.1.Наематели и ползватели на ОСК ЛОЗЕНЕЦ

Наемателят „Уандър Груп"АД извършва основната си дейност в областта на организиране и предлагане на спортни занимания и мероприятия, извънучебни занимания за деца и ученици, в т. ч. допълнителни дейности, организиране на „зелени" и „бели" училища и др. В процеса на осъществяване на основната си дейност „Уандър Груп" АД наема недвижими имоти, необходими за изпълнение на основните му дейности като сключва договори за преотдаване на имотите на дъщерните си дружества във връзка с осъществяване на дейността им.

Предвид така структурираното наемане на инвестиционния имот, наематели и ползватели на ОСК ЛОЗЕНЕЦ се явяват свързаните лица „Уандър Груп" АД, и неговите дъщерни дружества - ЧДГ „Свети Георги" ЕООД и ЧСУ „Свети Георги" ЕООД. В този смисъл, вкл. и поради сключения дългосрочен наем до 2035 г., дейността на „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД и способността на генерира приходи и печалби, се явява изцяло зависима от финансовото състояние и перспективите за развитие на наемателите и ползвателите на инвестиционния имот.

Считано от 01.01.2023 влизат в сила индивидуални договори за наем между ОСК ЛОЗЕНЕЦ „Уандър Груп" АД, и неговите дъщерни дружества - ЧДГ „Свети Георги" ЕООД и ЧСУ „Свети Георги" ЕООД с дългосрочен наем до 2035 г. Договорът между ОСК ЛОЗЕНЕЦ и Уандър Груп АД е прекратен към 31.12.2022 г.

2.2.2.Преглед на дейността на наемателите и ползватели на инвестиционния имот

„Уандър Груп" АД е дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законодателството на Република България, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 201181897.

Към настоящия момент „Уандър Груп" АД притежава инвестиции в две образователни институции, а именно детска градина и училище, където се възпитават и обучават деца и ученици от различни етноси и култури, в атмосфера на непрекъснато разработване и внедряване на иновативни методи на обучение, насочени към интеграция и индивидуален подход на преподаване. Предлаганото възпитание и обучение в детската градина и училището е интегрирано като учебните програми и методи на обучение в детската градина са близки до тези на училището, с цел преминаване на децата без стрес и напрежение в училищна среда. Така децата от детската градина предварително и поетапно се подготвят за отговорностите, вниманието и усилията, които ще са им необходими за едно успешно пребиваване в училище. Децата на ЧДГ „Свети Георги" растат спокойни, обгрижени с много любов и внимание, като се използват и прилагат положителни и стимулиращи възпитателни и иновативни методики. Детската градина се посещава от над 120 деца на 2 до 6-годишна възраст, разпределени по възрастови групи.

„Уандър Груп"АД е модерна организация, посветена на отглеждането, обучението, възпитанието и грижата за деца и ученици.

ЧСУ „Свети Георги" ЕООД предоставя висококонкурентно образование чрез съчетаване на най-доброто от българската и британската образователни системи, поставяйки здрава основа, върху която децата да изграждат умения, необходими да успяват навсякъде по света. Взаимодействието на всички звена в структурата, на базата на изграден комплексен бизнес модел, гарантират възможно най-добрата система на организация, както на учебния процес, така и на допълнителните дейности, мероприятия и събития и услуги, които организира, провежда и предлага Дружеството, самостоятелно или чрез подизпълнители. Предоставя конкурентноспособно обучение на своите ученици в мултикултурна среда, като за част от учителите чуждият език е майчин. Училището предлага силна академична програма, която позволява на учениците да се подготвят за явяване на изпити по стандартите Cambridge IGCSE и Cambridge International Advanced Level. В училището се обучават над 600 ученици в среда на интерактивни и електронни образователни ресурси.

Вярно с оригинала

В училището е изградена система за непрекъсната квалификация на учителите. Те имат възможност да надграждат знанията си, да разширяват и увеличават своя капацитет, да следят новостите в областта на образованието, да бъдат новатори и творчески личности.

Лицензи и акредитации на ЧДГ "Свети Георги" ЕООД и ЧСУ "Свети Георги" ЕООД:

За ЧДГ "Свети Георги" ЕООД:

ЧДГ "Свети Георги" е лицензирана частна целодневна детска градина, утвърдена със заповед на Министъра на образованието № РД14-21/01.03.1996 г. Със заповед на Министъра на образованието и науката №РД-14-36/28.03.2017г. ЧДГ "Свети Георги" е преобразувана в ЧДГ "Свети Георги" ЕООД, вписано в Търговския регистър на 26.01.2017 г. с ЕИК 204425901 и вписано в регистъра на институциите в системата за предучилищното и училищното образование с удостоверение N: 21/03.04.2017г.

За ЧДГ "Свети Георги" ЕООД:

ЧДГ "Свети Георги" е лицензирана частна целодневна детска градина, утвърдена със заповед на Министъра на образованието № РД14-21/01.03.1996 г. Със заповед на Министъра на образованието и науката №РД-14-36/28.03.2017г. ЧДГ "Свети Георги" е преобразувана в ЧДГ "Свети Георги" ЕООД, вписано в Търговския регистър на 26.01.2017 г. с ЕИК 204425901 и вписано в регистъра на институциите в системата за предучилищното и училищното образование с удостоверение N: 21/03.04.2017г.

За ЧСУ "Свети Георги" ЕООД:

ЧСУ "Свети Георги" е лицензирано частно средно училище (Подготвителен – XII клас), утвърдено със заповед на Министъра на образованието № РД14-99/18.06.2004 г. Със заповед на Министъра на образованието и науката N: РД-14-99/18.06.2004 г. ЧСУ "Свети Георги" е преобразувано в ЧСУ „Свети Георги" ЕООД вписано в Търговския регистър на 26.01.2017 г. с ЕИК 204425901 г е вписано в регистъра на институциите в системата за предучилищното и училищното образование с удостоверение N: 20/03.04.2017г.

ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е акредитиран образователен център към EDEXCEL с номер 97020 за провеждане на изпити съгласно международните британски стандарти.

ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е акредитирано като Cambridge International School и Cambridge Primary School, за провеждане на обучения и изпити съгласно международните британски стандарти за придобиване на квалификации International GCSE и GCE Advanced Level;

ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е член на Съвета на Британските Международни Училища – COBIS. През ноември 2019 г. St. George International School & Preschool успешно премина през инспекция за съответствие на COBIS.

Повече информация относно ползвателите на ОСК ЛОЗЕНЕЦ може да бъде намерена на следната интернет страница **www.stgeorgeschool.bg**.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

3.1. РЕЗУЛТАТ ОТ ДЕЙНОСТТА

- **Приходи от основна дейност**

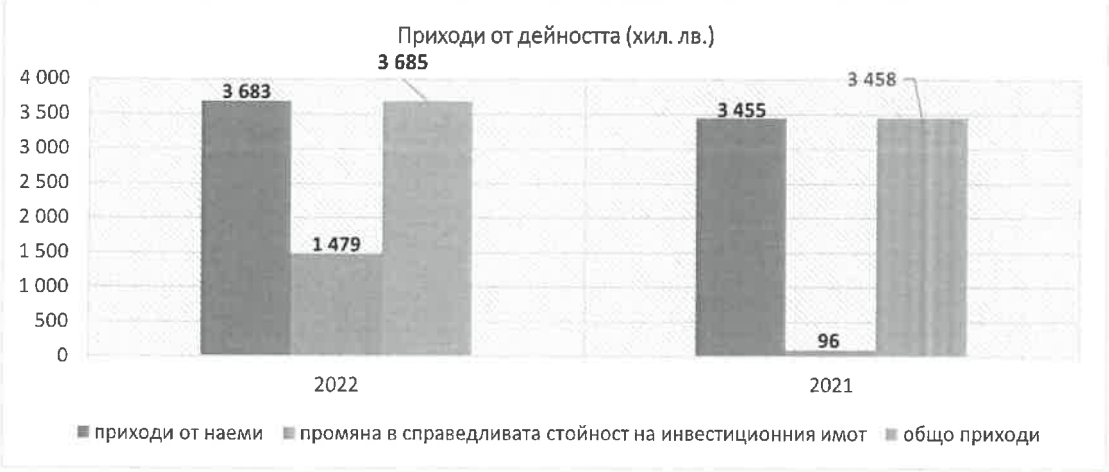
През отчетната 2022 г. основната дейност на Дружеството, а именно отдаване под наем и управление на инвестиционни имоти генерира приходи в размер на 3 685 хил. лв., отбелязвайки

Вярно с оригинала

ръст от 6,6% или нарастване в абсолютна стойност със 227 хил. лв. спрямо 2021 г. Ръстът се дължи основно на увеличените приходи от наем

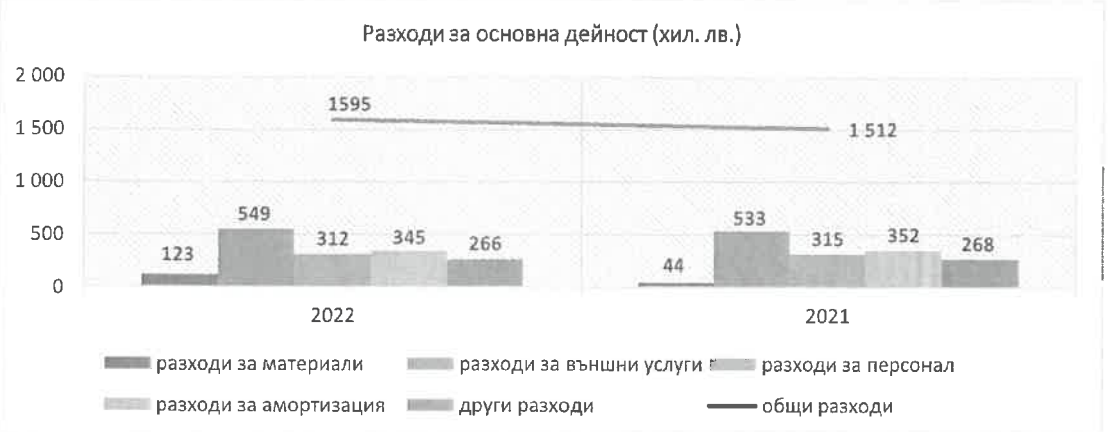
За сравнение през отчетната 2021 г. основната дейност на Дружеството, а именно отдаване под наем и управление на инвестиционни имоти генерира приходи в размер на 3 458 хил. лв., отбелязвайки ръст от 5% или нарастване в абсолютна стойност със 167 хил. лв. спрямо 2020 г. Ръстът се дължи основно на увеличените приходи от наем.

Към края на 2022 г. е отчетена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 1 479 хил. лв., докато към края на 2021 г. същото изменение е в размер на 96 хил. лв.



- **Разходи за основна дейност**

Разходите по осъществяване на основната дейност нарастват с 5,4% като от 1 512 хил. лв. за 2021 г. достигат 1 595 хил. лв. през 2022г. Този ръст основно се дължи на увеличение на разходите, свързани с експлоатация на инвестиционните имоти, в това число - на външни услуги със 16 хил. лв. (поддръжка, охрана, почистване и др.) и намаление на разходите за персонал с 3 хил. лв. Увеличение отбелязват и разходите за материали с 79 хил. лв., свързано с обособяване и поддръжка за зелените площи и басейна. През отчетния период дружеството е отчело разходи за амортизации в размер на 345 хил. лв., съответно за 2021 г. тези разходи възлизат на 352 хил. лв.



Вярно с оригинала

- **Печалба от оперативна дейност**

„Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД за 2022 г. реализира печалба от оперативна дейност в размер на 3 574 хил. лв. спрямо 2 072 хил. лв. за 2021 г., отбелязвайки увеличение по този показател със 72%. Увеличението основно се дължи на изменението на справедливата стойност на инвестиционния имот.

- **Финансова дейност**

ОСК ЛОЗЕНЕЦ отчита финансови разходи в размер на (1 881) хил. лв. За сравнение за 2021 г. финансовите разходи възлизат на (1 798) хил. лв. Финансовите разходи включват предимно отчетени разходи за лихви, които възлизат на 1 768 хил. лв., от които 378 хил. лв. са отчетени по договор за проектно финансиране, 256 хил. лв. по облигационен заем и 1 134 хил. лв. лихви по заеми със свързани и трети лица. За сравнение през 2021 г. разходите за лихви възлизат на 1 719 хил. лв., от които 391 хил. лв. разходи за лихви по договор за проектно финансиране, 263 хил. лв. по облигационен заем и 1 065 хил. лв. лихви по заеми към свързани и трети лица. През отчетния период се наблюдава ръст единствено на начислените разходи за лихви към свързани и трети лица като тяхната стойност за 2022 г. е в размер на 1 134 хил. лв., докато за съпоставимия период те възлизат на 1 065 хил. лв.

В следващата таблица е представена подробна информация за възникналите финансови разходи през 2022 г. и тяхното изменение спрямо съпоставимия период 2021 г.

Финансови разходи	**Изменение, в %**	***2022 хил. лв.***	***2021 хил. лв.***
Разходи за лихви по заеми, в т. ч.:	2,85%	(1 768)	(1 719)
▸ *по договор за проектно финансиране*	*(3,32)%*	*(378)*	*(391)*
▸ *по облигационен заем*	*(2,66)%*	*(256)*	*(263)*
▸ *лихви по заеми със свързани и трети лица*	*6.48%*	*(1 134)*	*(1 065)*
Лихви по лизингови задължения съгласно МСФО 16	-	(11)	(11)
Начислени лихви по ЗМДТ	*483.33%*	(35)	(6)
Разходи по операции с финансови инструменти	-	(2)	-
Банкови такси и комисиони	*18.18%*	(65)	(55)
Коректив на очаквани кредитни загуби	*(100)%*	(-)	(7)
Общо финансови разходи	**4.62%**	**(1 881)**	**(1 798)**

- **НЕТНА ПЕЧАЛБА**

За 2022 г. Дружеството реализира увеличение от 265,74% на генерираната печалба преди данъци, която в края на 2022 г. е в размер на 2 151 хил. лв.

Поради отчитането на отсрочени данъци към 31.12.2022 г. в размер на общо 173 хил. лв., нетната печалба за 2022 г. възлиза на 1 978 хил. лв.

3.2. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

- **АКТИВИ**

ОСК Лозенец ЕАД повишава активите си към края на 2022 г. с 867 хил. лв., което представлява ръст от 1.54%. За сравнение, към 31.12.2021 г. активите на дружеството възлизат на 56 450 хил. лв., докато към края на текущия отчетен период те са 57 317 хил. лв.

Вярно с оригинала

Активи	Дял, 2022 в %	2022 хил. лв.	Дял, 2021 в %	2021 хил. лв.
Нетекущи активи	99%	56 589	95%	53 755
Текущи активи	1%	728	5%	2 695
Общо Активи	**100%**	**57 317**	**100%**	**56 450**

Съществена част от активите заемат нетекущите активи в размер на 56 589 хил. лв. Структурата на активите е претърпяла минимална промяна като дела на нетекущите активи се е увеличил от 95% към края на 2021 г. до 99% в края на текущия отчетен период.

Нетекущи активи

Нетекущи Активи	Дял, 2022 в %	2022 хил. лв.	Дял, 2021 в %	2021 хил. лв.
Имоти, машини и оборудване	13%	7 281	14%	7 586
Инвестиционни имоти	84%	47 815	85%	45 786
Активи с право на ползване	1%	334	1%	340
Нематериални активи	-	1	-	-
Търговски и други вземания	2%	1 158	-	43
Общо Нетекущи Активи	**100%**	**56 589**	**100%**	**53 755**

Към 31.12.2022 г. нетекущите активи представляват предимно инвестиционни имоти (47 815 хил. лв.) и имоти, машини и съоръжения (7 281 хил. лв.) с обща стойност от 55 096 хил. лв. като заемат 97% от всички активи. За сравнение към края на 2021 г. инвестиционните имоти и имоти, машини и оборудване са били в размер на 53 372 хил. лв. представляващи 99% от всички активи.

Текущи активи

Текущите активи към края на 2022 г. възлизат на 728 хил. лв., отчитайки намаление от (72.99)% спрямо края на 2021 г., което се дължи основно на намаление на вземанията от свързани лица с 1 839 хил. лв. В същото време намаляват и търговските и други вземания със 148 хил. лв.

Текущи Активи	Дял, 2021 в %	2022 хил. лв.	Дял, 2021 в %	2021 хил. лв.
Търговски и други вземания	10%	74	8%	222
Вземания от свързани лица	57%	415	84%	2 254
Материални запаси	18%	130	5%	129
Пари и парични еквиваленти	6%	44	3%	90
Финансови активи отчитани по справедлива	-	-	-	-
стойност в печалби и загуби	9%	65		
Общо Текущи Активи	**100%**	**728**	**100%**	**2 695**

Най-голям дял в текущите активи заемат Вземанията от свързани лица - 57%. Паричните средства и еквиваленти намаляват незначително спрямо 2021 г.

▸ СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Размерът на собствения капитал и пасивите на Дружеството зависи от възникналата необходимост от финансиране на дейността и възможността за набавяне на капиталови ресурси, в конкретния момент. „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД финансира дейността си чрез вътрешни източници (собствени средства) и външни източници (привлечени средства).

Вярно с оригинала

Източници на финансиране

- ⇨ **Собствени средства на Дружеството могат да бъдат:**
- ✓ Генерирани от оперативната му дейност;
- ✓ Набрани чрез последващи увеличения на акционерния капитал.

Собствените средства на Дружеството включват - основен (акционерен) капитал в размер на 11 936 хил. лв. и натрупани печалби/загуби.

- ⇨ **Привлечени средства на Дружеството могат да бъдат от:**
- ✓ Издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- ✓ Заеми от финансови и нефинансови институции;
- ✓ Заеми от свързани лица;
- ✓ Заеми от несвързани лица;
- ✓ Лизинг;
- ✓ други форми на финансиране.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД няма заложени ограничения в Устав или Закон относно набиране на средства за финансиране на дейността си.

През разглежданите исторически периоди Дружеството е финансирало дейността си основно чрез привлечен капитал под формата на банков заем (чрез Фонд за устойчиво градско развитие) и емитиран облигационен заем. Също така, Дружеството е получило заеми от свързани и несвързани лица.

Към 31.12.2022 г. собственият капитал на ОСК ЛОЗЕНЕЦ е в размер на 12 246 хил. лв., докато пасивите възлизат на 45 071 хил. лв. За сравнение в края на 2021 г., собственият капитал е в размер на 10 268 хил. лв., а стойността на пасивите 46 182 хил. лв.

Собствен капитал и Пасиви	**Дял, 2022 в %**	***2022 хил. лв.***	**Дял, 2021 в %**	***2021 хил. лв.***
Собствен капитал	21%	12 246	18%	10 268
Общо пасиви, в т.ч.:	79%	45 071	82%	46 182
- *Нетекущи пасиви*	*74%*	*42 259*	*76%*	*42 778*
- *Текущи пасиви*	*5%*	*2 812*	*6%*	*3 404*
Общо Собствен капитал и Пасиви	**100%**	**57 317**	**100%**	**56 450**

В края на 2022 г. капиталовата структура на Дружеството е променена незначително като делът на собствения капитал нараства с 3%, респективно делът на пасивите намалява с 3%.

Пасиви

Пасивите на компанията представляват задължения към кредиторите, класифицирани като нетекущи и текущи пасиви в зависимост от техния матуритет. За разглежданите финансови периоди, пасивите обхващат задължения по заемни средства, в това число непадежирали задължения по банкови заеми, емитиран облигационен заем, лизингов договор (права на ползване във връзка с прилагане на МСФО 16 по наем на имот - земя) и задължения по получени заеми от свързани лица; както и търговски и други задължения, в това число неуредените разчети

Вярно с оригинала

към доставчиците, персонала, държавния и общинските бюджети за начислени и невнесени данъци, към осигурителните фондове за начислени, но невнесени социални и здравни осигурителни вноски, начислени и неплатени лихви по привлечени средства и отсрочени данъци.

През разглежданите исторически периоди Дружеството е разполагало със следния привлечен капитал:

Заемни средства

Заемни средства	***Дял, 2022 в %**	***2022 хил. лв.***	***Дял, 2021 в %**	***2021 хил. лв.***
Заем от финансови институции (проектно финансиране чрез ФУГРС), в т.ч.:	**30%**	**12 966**	**32%**	**14 163**
- *Нетекущи задължения по банкови заеми*	*91%*	*11 769*	*92%*	*12 966*
- *Текущи задължения по банкови заеми*	*9%*	*1 197*	*8%*	*1 197*
Облигационен заем, в т.ч.:	**15%**	**6 739**	**16%**	**6 711**
- *Нетекущи задължения по облигационен заем*	*89%*	*6 000*	*96%*	*6 400*
- *Текущи задължения по облигационен заем*	*9%*	*600*	*4%*	*300*
- *Текущи задължения - лихви*	*2%*	*139*	*0%*	*11*
Задължения към несвързани лица – главници и	***9%***	***3 695***	**8%**	**3 608**
- *Нетекущи задължения към несвързани лица*	*100%*	*3 695*	*100%*	*3 608*
- *Текущи задължения към несвързани лица*	-	-	-	-
Задължения към свързани лица, в т. ч.:	***46%***	***20 129***	***44%***	***19 322***
- *Нетекущи задължения към свързани лица*	*98%*	*19 691*	*98%*	*18 862*
- *Текущи задължения към свързани лица*	*2%*	*438*	*2%*	*460*
Общо Заемни средства, в т. ч.:	**100%**	**43 529**	**100%**	**43 804**
- ***Общо Нетекущи заемни средства***	***95%***	***41 155***	***96%***	***41 836***
- ***Общо Текущи заемни средства***	***5%***	***2 374***	***4%***	***1 968***

**Забележка! Делът на видовете заемни средства е изчислен спрямо общата сума на заемните средства. Съответният дял на нетекущите и текущите задължения по видовете заемни средства е изчислен спрямо съответстващата обща сума на нетекущите и текущи заемни средства.*

Заем от финансови институции

Задължението към финансови институции представлява заем по договор за проектно финансиране предоставен чрез „Фонд за устойчиво градско финансиране“ ЕАД. Договорът е сключен на 15.12.2014 г. с общ размер 17 602 хил. лв. с цел финансиране на инвестиционен проект „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ и срок на погасяване м. октомври 2033 г. Заемът е предоставен чрез два подзаема, а именно:

Подзаем „Заем ЕИБ“ в размер на 8 801 хил. лв. с годишен лихвен процент към 31.12.2022 г. от 0.25% при редовен дълг.

Подзаем „Съфинансиране“ в размер на 8 801 хил. лв. с годишен лихвен процент - базов лихвен процент на ФУГРС (EURIBOR) + надбавка 3% като за първоначалния период на олихвяване размерът на годишния лихвен процент е 6,806%, а към 31.12.2022 г. е 4,997% (към 31.12021 г. – 4,977%)

Задълженията по двата подзаема, в т.ч. главнични и лихвени плащания се обслужват редовно съгласно погасителен план и без забава.

Облигационен заем

Вярно с оригинала

На 14.06.2017 г. Дружеството е емитирало облигационен заем в размер на 7 000 лева, със срок на погасяване 15 години, а именно до юни 2032 г. Лихвеният процент по облигационния заем е фиксиран в размер на 3.85% на годишна база с периодичност на лихвените плащания на 6-месечен период. Изплащането на главницата е съгласно погасителен план, като започва от 2020 г. Облигационната емисия е обезпечена със сключен застрахователен договор „Облигационен заем" с покритие за целия срок до окончателното й погасяване.

Към 31.12.2022 г. са извършени амортизационни плащания по главницата в размер на общо 400 хил. лв., като следва: 14.12.2020 г. – 100 хил. лв.; 14.06.2021 г. - 100 хил. лв. и 14.12.2021 г. -100 хил. лв., 14.06.2022 г. - 100 хил. лв.

Остатъчната главница е в размер на 6 600 хил. лв.

Задължения към несвързани лица

Заемите са необезпечени и са сключени с цел осигуряване на средства за довършителни работи и дообзавеждане на комплекса. Лихвените нива варират между 3.2% и 6% според размера на главницата и срока на връщане на заема.

Задължения към свързани лица

В годините на реализиране на инвестиционния проект ОСК Лозенец ЕАД е сключвало договори със свързани лица с цел набиране на средства, необходими за строителни и довършителни работи по реализация на инвестиционния имот. В края на 2022 г. Дружеството има задължение към свързани лица в общ размер на 20 129 хил. лв. докато в края на 2021 г. сумата възлиза на 19 322 хил. лв.

Заемите от свързани лица са предоставени при фиксиран годишен лихвен процент – 3.9% - 7% и са необезпечени.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Към 31.12.2022 основните източници на парични потоци за Дружеството са:

- ✓ от основна дейност чрез постъпления от контрагенти;
- ✓ от финансова дейност чрез получени заеми.

Парични потоци	***2022 хил. лв.***	***2021 хил. лв.***
Нетни парични потоци от оперативната дейност	2 863	2 432
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(816)	(1 028)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 093)	(1 408)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	**(46)**	**(4)**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	**90**	**94**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември 2022 г.	**44**	**90**

Парични потоци от оперативна дейност - През 2022 г. нетните парични потоци от оперативна дейност нарастват като Дружеството е получило 6 037 хил. лв. постъпления от контрагенти, а в същото време е извършило плащания към контрагенти в размер на (1 735) хил. лв., за данъци (1 055) хил. лв., заплати и осигуровки (339) хил. лв. и други нетни плащания (45) хил. лв. Нетните парични потоци от оперативната дейност в края на 2022 г. са в размер на 2 863 хил. лв.

Вярно с оригинала

Парични потоци от инвестиционна дейност - Във връзка с довършителни дейности по инвестиционния имот през 2022 г. са извършени плащания за изграждане и обзавеждане в размер на (1 226) хил. лв., Останалите парични потоци от инвестиционна дейност възлизат на (1 005) хил. лв. по предоставен заем и постъпления от продажба на финансови активи 1 415 хил. лв.

Парични потоци от финансова дейност – През 2022 г., Дружеството е получило заеми в размер на 1 774 хил. лв. Също така, през отчетния период са изплатени (3 083) хил. лв. главници по получени заеми и (784) хил. лв. за лихви и други разходи по заеми и банкови такси. Нетният паричен поток от финансова дейност за 2022 г. възлиза на (2 093) хил. лв.

Паричните средства и паричните еквиваленти на 31 декември 2022 са в размер от 44 хил. лв., спрямо 90 хил. лв. към 31 декември 2021 г.

3.1. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

N:	Показатели:	2022 година	2021 година	2022/2021 изменение в абсолютен размер
1	Финансов резултат след данъци	1978	18	1960
2	Нетен размер на приходите от продажби	3685	3458	227
3	Собствен капитал	12246	10268	1978
4	Пасиви (нетекущи и текущи)	45071	46182	-1111
5	Обща сума на активите	57317	56450	867
6	Приходи и печалби	5627	3595	2032
7	Разходи	3476	3310	166
8	Текущи активи	728	2695	-1967
9	Предплатени разходи	97	67	30
10	Налични текущи активи (8-9)	631	2628	-1997
11	Текущи задължения	2812	3404	-592
12	Текущи вземания	489	2476	-1987
13	Текущи финансови активи	65	0	65
14	Парични средства	44	90	-46
	Рентабилност:			
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.16	0.00	0.16
16	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.04	0.00	0.04
17	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.03	0.00	0.03
	Ефективност:			
18	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	1.62	1.09	0.53
19	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.62	0.92	-0.30
	Ликвидност:			
20	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.22	0.77	-0.55
21	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.21	0.75	-0.54
22	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.04	0.03	0.01
23	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.02	0.01	0.00
	Финансова автономност:			
24	Коеф. на финансова автономност (3/4)	0.27	0.22	0.05
25	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	3.68	4.50	-0.82
26	Коеф. на финансова независимост (3/5)	0.21	0.18	0.03
27	Коеф. на финансова задлъжнялост (4/5)	0.79	0.82	-0.03

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

В този раздел са описани специфичните рискови фактори, влияещи върху дейността на "Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД. При настъпването на някои от рисковете дори и частично или в комбинация с други рискови фактори или обстоятелства,

Вярно с оригинала

това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговите операции или финансовото му състояние. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени към датата на Даклада за дейността, също могат да окажат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на "Образователно-спортен комплекс Лозенец"ЕАД, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Рискът може да бъде, както заплаха за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания.

Рисковете се делят на две основни групи:
*– **систематичени** (недиверсифицируеми). Систематичните рискове са тези, които действат извън дружеството и/или отрасъла и които могат да окажат влияние върху дейността и състоянието на Дружеството. Тези рискове са свързани със състоянието на макроикономическа среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Влиянието на систематичните рискове може да бъде ограничено чрез събирането и анализирането на текущата информация за макро-средата, както и чрез използването на прогнози от независими източници за състоянието на системата като цяло.*
*– **несистематичен** (диверсифицируем). Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самата фирма и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: **секторен (отраслов) риск**, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и **общофирмен риск**, произтичащ от спецификите на дейността на конкретното дружество.*

1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ
Риск, произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики
Макроикономическият риск е рискът от сътресения, които могат да се отразяват на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, реализирането на печалби и др. Тези сътресения включват глобалните икономически и бизнес условия, колебанията в националните валути, политическите събития, промяна на законодателства и регулаторни изисквания, приоритетите на националните правителства и др. Пример за такъв риск е появата на разразилата се финансова криза САЩ, заради агресивното финансиране на банките с ипотечни кредити през 2008 г. и в последствие прераснала в световна икономическа криза. Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на дружеството, като в това число влизат и държаните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите. България има икономика от отворен тип, следователно развитието на икономиката на страната е изправено пред риска от външни влияния и зависи пряко от международните пазарни условия и от международните финансови пари. Изброените външни фактори, както и други неблагоприятни политически, военни или дипломатически фактори, водещи до социална нестабилност може да доведат до ограничаване на потребителските разходи. Също така, промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведат до увеличаване на оперативните разходи на дружеството и на капиталовите изисквания. Всяко едно влошаване на един или повече макроикономически фактори могат да окажат отрицателно влияние върху Дружеството, включително оперативното и финансовото му състояние и да доведат до негативни последствия за перспективите на дружеството спрямо първоначално планираните.
Риск от форсмажорни обстоятелства
COVID-19 До м. Април 2022 г. в страната продължава да действа извънредна епидемична обстановка във връзка с разпространението на COVID-19, която налага периодични ограничителни мерки в част от секторите на икономиката.

Вярно с оригинала

Предприети мерки

За смекчаване на ефектите от възникналата ситуация, Дружеството предприе всички необходими мерки при стриктно спазване на изискванията за безопасни и здравословни условия на труд, като някой от тях са следните:

- незабавни мерки, за запазване здравето на служителите, с цел да минимизира влиянието на разпространението на коронавируса;
- въведено беше гъвкаво работно време и работа от разстояние;
- в инвестиционния имот „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ се извършва редовна дезинфекция и спазване на всички противоепидемични мерки, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса;
- редовно се следи за наличие на кредитен риск, в т.ч. разговори с наемателя на комплекса за влиянието върху неговата дейност, както и с кредиторите по заемните средства, в резултат на което за времето от обявяването на пандемията до сега Дружеството:
  - е извършило ревизиране на изходящите паричните потоци и намаляване на оперативните разходи, където е възможно;
  - стриктно следи входящите паричните потоци с цел недопускане на просрочия по привлечените средства;
  - не е допуснало просрочия по заемни средства;
  - няма промяна на параметрите по сключените договори за заем и редовно погасява своите задължения;
  - не отчита наличие на предпоставки за негативна промяна в следващите отчетни периоди относно кредитния риск.

Въздействие върху Дружеството

Възникналата извънредна ситуация през последните две години не се отрази на активността на оперативната дейност на „ОСК Лозенец“ЕАД, изразяваща се в управление на изцяло завършения в края на 2019 г. инвестиционен имот. От гледна точка на генерираните приходи към датата на изготвяне на настоящия отчет, не се забелязва съществено негативно влияние върху оперативната дейност на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ЕАД относно намаляване на отдаваните наемни площи от инвестиционния имот или други затруднения и фактори, влияещи върху оценката на активите на Дружеството и кредитния риск.

За времето на епидемичната обстановка се наблюдава негативно въздействие единствено върху очакваните приходи от обектите – родителски клуб и подземен паркинг, за които ръководството прецени, че ще развива допълнителна дейност, а именно директна търговска дейност без да се отдават на дългосрочен наем на трета страна. Обстоятелството, че тази допълнителна дейност е нова за Дружеството (от януари 2020 г. и в процес на разработване) и не съществува налична историческа сравнителна информация, не може да бъде дадена надежна количествена оценка на отрицателното въздействие относно значително намалената дейност на тези два обекта. Независимо от този фактор, описаната допълнителна дейност би генерирала относително малък и незначителен процент приходи спрямо приходите, генерирани от основната дейност (отдаване на инвестиционния имот на дългосрочен наем и неговото управление), във връзка с което ръководството не отчита това като съществено и значимо за цялостната дейност на Дружеството.

Украйна

Друго събитие с изключително отрицателно въздействие е военната операция на Русия в Украйна, започнала в края на м. февруари 2022 г. По своята същност това е съвременна конвенционална война с мащабно негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Конфликтът предизвика значително покачване на цените на основни суровини, очаква се рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намалаване на инвестициите в повечето икономически сектори,както и поскъпване на енергийните ресурси.

Макар, че дружеството няма приходи от клиенти от тези две държави и не търпи пряк ефект върху бизнеса, горепосочените фактори могат да рефлектират върху дейността на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, поради общото нарастване на несигурността и съществото влошаване на бизнес средата. Към датата на изготвяне на настоящия отчет категорични прогнози не могат да бъдат направени, но очакването на ръковоиството е по-скоро за неблагоприятно отражение върху финансовото състояние на Дружеството.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от

Вярно с оригинала

правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.
Нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка в страната, каквато се наблюдава през 2021 г. и от началото на 2022 г. крие рискове, които вече имат своето проявление. Понастоящем политическото напрежение е свързано с невъзможността народните представители, избрани на 2 октомври 2022 г., да съставят редовно правителство. 48-ото Народно събрание не успя да излъчи редовно правителство и беше разпуснато. Насрочени са предсрочни парламентарни избори за 49-о Народно събрание, които ще се проведат на 2 април 2023 г. Предвид изключително сложната международна обстановка, е важно доколко служебното правителство, назначено от президента, ще успее да се справи с кризата. Бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.

На 18.11.2022г., Международната рейтингова агенция **Fitch Ratings** потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива. Fitch Ratings оценяват растежа на БВП за тази година на 3,5 % (при 3 % от предходна прогноза) поради по-доброто от очакваното развитие на икономиката през първата половина на годината. През второто полугодие на 2022 г. стабилното представяне на енергийните сектори и силният растеж на износа частично ще компенсират отрицателното въздействие от намаляването на реалния разполагаем доход и спада на инвестициите. Пренасянето на неблагоприятни ефекти и забавянето на частното и публично потребление ще намалят икономическия растеж през 2023 г. до 1,4 % (при 3,8 %, които се очакваха в оценката на рейтинга през юни). Растежът на инвестициите трябва да се увеличи в съответствие с увеличените средства от ЕС през следващата година. Fitch Ratings очакват растежът да се нормализира през 2024 г. и да се върне на нива около 3 %.
От Fitch Ratings повишават тяхната прогноза за средногодишната инфлация (ХИПЦ) на 13,1 % през 2022 г. и 9,2 % през 2023 г., съответно от 11,8 % и 6,0% в оценката им през юни. Те очакват инфлацията да остане двуцифрена през първото тримесечие на 2023 г. и да се забави до 5,5 % на годишна база в края на годината. Цените на храните, енергията и транспорта са основните фактори за инфлацията, но ценовият натиск нараства и в други сектори, особено в услугите. Пренасянето на влиянието от високите цени на енергията към неенергийни компоненти може да ограничи положителното въздействие на ефектите от базата през следващата година и вероятно да тласне базисната инфлация нагоре.
Бюджетният дефицит се прогнозира да остане като цяло непроменен през 2022-2023 г. - около 3,8 % от БВП, в съответствие с текущата медиана за страните с рейтинг „BBB“. Служебното правителство реши да предложи за първите месеци на 2023 г. удължителен закон на бюджета за 2022 г., запазвайки разходите и въведените мерки непроменени. Fitch Ratings очаква по-бавният икономически растеж да доведе до по-ниски данъчни приходи, докато очакваното изплащане на дивиденти от държавните енергийни компании трябва да запази като цяло общите бюджетни приходи непроменени през 2023 година.
Основни фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга са: напредък към присъединяването към еврозоната, включително по-голямо доверие, че България отговаря на критериите за членство и вероятния срок за приемане на еврото; подобряване на потенциала за растеж на икономиката, например чрез въвеждане на структурни и управленски реформи за подобряване на бизнес средата и/или ефективно използване на средствата от ЕС.
Фактори, които биха могли да доведат до негативни действия по рейтинга са: значително забавяне на присъединяване към еврозоната, дължащо се например на неизпълнение на критериите за конвергенция или неблагоприятно развитие на икономическата политика; период на енергиен недостиг в България или в държави, които са важни търговски партньори на страната или повишен риск от такъв сценарий, чието материализиране значително ще понижи перспективите за растеж в сравнение с текущите очаквания на рейтинговата агенция.

На 26.11.2022 г. Международната рейтингова агенция **S&P Global Ratings** потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава стабилна.

Стабилната перспектива балансира от една страна по-слабите очаквания за икономическия растеж на България в краткосрочен план и повишената вътрешна политическа несигурност, а от друга страна ниският нетен държавен дълг на страната и ниските разходи за лихви. Според S&P Global Ratings това развитие на България дава възможност за политики и прави нейните публичните финанси по-малко чувствителни на

Вярно с оригинала

бързо повишаващите се лихвени проценти в световен план. България в момента изпитва висока инфлация, което според S&P Global Ratings може да представлява предизвикателство пред нейното членство в еврозоната от 2024 година.

S&P Global Ratings очакват растежът на БВП на България да отслабне значително през следващите месеци. Въпреки че икономиката остана по-устойчива през 2022 г. от последствията от конфликта Русия-Украйна, отколкото са били първоначалните очаквания на рейтинговата агенция, предстоят няколко предизвикателства. Очакванията са да намалее външното търсене от държави основни търговски партньори на България в ЕС и потреблението да отслабне, тъй като продължителната висока инфлация, която оценяват на близо 10 % средно през 2023 г., ще тежи върху реалните заплати. Като положително влияние се оценяват проектите, финансирани със средства от ЕС, които ще осигурят известна подкрепа за икономиката. От S&P Global Ratings прогнозират реален растеж през 2023 г. от по-малко от 1 %, което е значително забавяне спрямо очакванията им от 3 % през 2022 година.

Според S&P Global Ratings България постепенно напредва в усилията си за влизане в еврозоната, но остава неясно дали ще получи членство от 01.01.2024 г. поради няколко оставащи пречки. Успешното присъединяване на България към еврозоната ще елиминира остатъчния валутен риск спрямо еврото в икономиката, ще подобри достъпа на страната до европейските капиталови пазари и ще позволи на местните търговски банки пряк достъп до ресурсите на ЕЦБ. В момента обаче България е с висока инфлация (близо 15 %), което, според рейтинговата агенция, може да усложни задачата за покриване на критериите за конвергенция, при този показател, през следващата година. Вътрешнополитическата несигурност също продължава с наличието на служебно правителство след последните предсрочни избори през октомври 2022 г., което усложнява процеса на подготовка за присъединяване към еврозоната.

Рейтинговата агенция би повишила кредитния рейтинг при присъединяването на страната към еврозоната, както и при съществено подобрение на външната позиция на България. S&P отбелязват, че биха понижили рейтинга, ако икономическите перспективи на България се влошат значително спрямо сегашните им очаквания, което може да се случи например поради по-силни косвени ефекти от забавяне на глобалния растеж, значително влошаване на ситуацията с регионалната сигурност или прекъсване на вноса на енергия от Русия, застрашаващо наличието на достатъчно предлагане на енергийни доставки за икономиката на България.

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Възходящата динамика на потребителските цени ще отразява най-вече повишените разходи за производство и транспорт на фирмите вследствие на съществения поскъпване в края на 2021 г. на електроенергията за стопански потребители и на други основни енергийни суровини, както и допусканията за продължаващ верижен растеж на цените. Нарастването на цените на храните на международните пазари, увеличението на разходите за труд на единица продукция и широкообхватното ускоряване на растежа на потребителските цени в еврозоната и в други основни търговски партньори на България ще бъдат други фактори с проинфлационно влияние.

Индексът на потребителските цени за февруари 2023 г. спрямо януари 2023 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0,8%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.1%, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 16.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 16.4%. Очакванията на експертите са инфлацията да остане висока в краткосрочен план.
Източник: www.nsi.bg

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Фиксираният курс на лева към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN, след въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 Юли 1997г., ограничи колебанията на лева към основите международни валути, посредством налагането на валутен борд в България. В резултат, бе премахнат до голяма степен наличието на валутен риск. Предвид приетата политика от страна на правителството и БНБ, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.
Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, оперирaщи на територията на

Вярно с оригинала

България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция. Валутен Риск, съществува и тогава, когато приходите и разходите на дадено Дружество се формират от различни валути. Понастоящем Дружеството не формира приходите и разходите си във валути различни от български лев и евро, следователно този риск е минимизиран. Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Дружеството.
Лихвен риск
Лихвеният риск е свързан с възможността за неблагоприятна промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като не малка част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.
Безработица
В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод пазара на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обезщетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск. Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от дружеството. През 2022 г. безработните лица са 140.4 хил., от които 78.2 хил. (55.7%) са мъже и 62.2 хил. (44.3%) - жени. Коефициентът на безработица е 4.3% (4.5% за мъжете и 4.1% за жените), като в сравнение с 2021 г. намалява с 1.0 процентен пункт. Коефициентът на безработица за възрастовата група 15 - 29 навършени години е 7.9%. Относителният дял на продължително безработните лица от всички безработни е 53.8%, а коефициентът на продължителна безработица е 2.3% - съответно 2.5% за мъжете и 2.1% за жените. През 2022 г. икономически неактивните лица на възраст 15 - 64 навършени години са 1 147.1 хил., от които 498.5 хил. са мъже и 648.6 хил. са жени. Коефициентът на икономическа неактивност (15 - 64 навършени години) е 26.4% - съответно 22.7% за мъжете и 30.3% за жените. Броят на обезкуражените лица на възраст 15 - 64 навършени години е 51.7 хил., или 4.5% от всички икономически неактивни лица в същата възрастова група. Относителният дял на рано напусналите образование и обучение от населението на възраст 18 - 24 навършени години е 10.5%. Относителният дял на лицата с висше образование от населението на възраст 25 - 34 навършени години е 33.8%. Относителният дял на незаетите и неучастващи в образование и обучение от населението на възраст 15 - 29 навършени години е 15.1%. **Източник:** www.nsi.bg
Рискове, свързани с промени в нормативната уредба
Резултатите на „ОСК Лозенец“ ЕАД могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.
2. Несистематични рискове
А. Секторни рискове
Риск, свързан с инвестирането в недвижими имоти
Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на

Вярно с оригинала

недвижима собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите генерирани от притежаваните инвестиционни имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление). Доходите от наеми влияещи на стойността на недвижимите имоти на Дружеството могат да бъдат засегнати от: цялостното състояние на икономическата среда в България; общото предлагане на недвижими имоти; както и на имоти със съответно предназначение (учебни центрове, офиси, търговски площи и т.н.) и/или местоположение; или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики; понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството площи; конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи; увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси и др.). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестиции. Определени фиксирани разходи като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите.

В допълнение, забавяне в икономическия растеж в страната и Еврозоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития могат да доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

Цените на пазара на недвижими имоти може да се променят в негативна за Дружеството посока

Основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на строителството, наемите и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и комунални разходи, местни данъци и такси и др.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Увеличение на цените на строителството може да доведе до увеличаване разходите на дружеството по ремонти и поддръжка на отдаваните под наем недвижими имоти.

Риск от недостатъчно покритие на застрахователните полици и/или нарастване цената на застраховките

Дружеството застрахова управляваните от него недвижими имоти срещу обичайните рискове, в размер съответстващ на практиката в застрахователната дейност. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

Разходите за застраховки са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването на застрахователните премии, финансовия му резултат би намалял.

Зависимост от темповете на икономическия растеж

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти под наем, а от там и печалбите на Дружеството. Ограничението на банковото кредитиране от своя страна може да редуцира броя на потенциалните купувачи и наематели на недвижими имоти. Макроикономическата ситуация в страната е стабилна и не се очакват сътресения в икономиката, които биха повлияли негативно върху доходите на населението.

Нарастването на разходи за строителство и ремонт на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и привлечен капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя, обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, може да се стигне до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития, като описаните по-горе, биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството. За минимизирането на този риск, Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че същите са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

Риск, свързан с възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционния комплекс

Вярно с оригинала

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите в инвестиционния комплекс над определената такса, заплащана от наемателите на имота, ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. „ОСК Лозенец“ ЕАД управлява и минимизира този риск като стриктно следи и анализира икономическата обстановка в страната, както и възможността от ръст на консумативните разходи и пазара на труда в туристическия сектор, имащи отношение към фомирането на стойността на заплащаната от наемателите на имота такса управление за поддръжка на комплекса.

Б. ОБЩОФИРМЕНИ РИСКОВЕ

Рискове, свързани със стратегията за развитие

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от ръководството на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби. „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ЕАД се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята инвестиционна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Рискове, свързани с управлението на Дружеството

Рисковете, свързани с управлението на Дружеството, са следните:

- ✓ вземане на грешни решения за текущото управление на дейността, а от там и влошаване на ликвидността на фирмата, както от висшия мениджърски състав така и оперативните служители на Компанията;
- ✓ невъзможността на мениджмънта да сключи изгодни договори за наем на инвестиционния имот;
- ✓ напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- ✓ риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

Този риск за Дружеството е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така наречения „проектен риск“, който възниква при недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки, възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема, могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Дружеството да обслужва облигационната емисия.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Успехът на компанията ще е относим и към способността й да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.

Риск, свързан с основния клиент (наемател) на Дружеството – „Уандър Груп“ АД

Основен клиент (наемател) на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, е „Уандър Груп“ АД. В тази връзка, финансовото състояние на Дружеството зависи до голяма степен от дейността на наемателя и навременното изпълнение на задълженията му по сключения договор за наем. Евентуално забавяне в плащанията по договора за наем, може да доведе до затруднение на Дружеството да обслужва задълженията си по получен кредит и/или емитираната облигационна емисия. За да минимизира този риск, Емитентът поддържа постоянна връзка с „Уандър Груп“ АД, с цел да се идентифицират евентуални затруднения в плащането на дължимия наем или забавяне на плащането по сключения договор за наем. Всички вземания, дължими от наемателя по силата на договора за наем, са обект на особен залог по смисъла на Закона за особените залози, като са заложени от наемодателя в полза на „Фонда за устойчиво градско развитие“ ЕАД, като обезпечение по финансирането на инвестиционния проект.

Риск във връзка с учредения залог на търговско предприятие на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Този риск би се проявил в случай на влошаване финансовото състояние на Дружеството и невъзможността да обслужва задълженията си по сключения договор за проектно финансиране, чрез предоставяне на заем с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД (предишно наименование „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД) по инициатива JESSICA. В този случай рискът се изразява във възможността кредиторът да насочи изпълнение към цялото търговско предприятие или към определени негови активи,

Вярно с оригинала

което ще доведе до намаляване на общите активи на Дружеството и би затруднило изпълнението на основната му дейност.
Риск от сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните
Рискът, от възможно осъществяване на сделки между дружествата в икономическата група от която е част Дружеството, при условия, които се различават от пазарните се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно-групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания. Всички сделки със свързани лица се осъществяват при условия, които не се различават от обичайните пазарни цени.
Риск, свързан със структурата на икономическата група, част от която е „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД
За Дружеството съществува риск, свързан със структурата на икономическата група, от която е част. Едноличният собственик на капитала на „ОСК Лозенец“ ЕАД, може да не успее да осигури необходимото финансиране, при евентуална нужда, както за Дружеството, така и за другите дружества в групата. Липсата на достатъчно финансиране може да повлияе негативно върху дейността на „ОСК Лозенец“ЕАД, а в последствие да окаже и влияние върху способността му да обслужва задълженията си по емитирания облигационен заем. За Дружеството този риск е минимален, тъй като дейността му е планирана да осигурява достатъчно средства без да има нужда от допълнително финансиране за оборотни средства.
Риск от забава или неплащане на договорените наеми
Основният източник на доходите за Дружеството са приходите от наеми. Ако наемателите му изпитват финансови затруднения, те могат да не са в състояние да извършват своите периодични наемни плащания, което да доведе до намаление на планираните от Дружеството парични потоци. За да минимизира този риск, Дружеството подбира внимателно своите наематели и следи непрекъснато за възможността им да плащат наемите си. При забава в дължимите наеми се начисляват лихви за забава, договорени в съответния договор за наем.
Риск от нарастваща конкуренция
Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови инвеститори, в т. ч. и много чуждестранни компании. Вследствие на това конкуренцията се увеличи значително, както от страна на търсенето, така и на предлагането на недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти в България започна да се отваря към инвеститори от цял свят. За минимизиране на този риск „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ЕАД се е ориентирал към инвестиране в проект, изцяло предназначен и оборудван за целите и по изискванията на международно училище и детска градина. Дружеството е подписало дългосрочен 20-годишен договор за наем на целия комплекс и в тази връзка рискът да реализира загуби от нарастващата конкуренция е много малък.
Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емитираната облигационна емисия
При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Дружеството поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност за него да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви, независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Дружеството да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от неблагоприятни движения в лихвените нива. Всеки инвеститор е длъжен да анализира ефекта на фиксираната лихва и да прецени положителните и отрицателните страни в зависимост от поставените инвестиционни цели.
Кредитен риск
Кредитният риск представлява рискът даден контрагент/ заемополучател да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск основно във връзка с възникване на вземания от клиенти/ наематели, от свързани лица и от депозирането на парични средства в банки. Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.
Валутен риск
В България от 1999 местната валута е фиксирана към еврото. Рязка промяна в макрорамката на коя да е от страните в Региона могат да имат негативен ефект върху резултатите в България. Дружеството осъществява търговските си сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева.

Вярно с оригинала

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.
Текущо финансово-счетоводния отдел следи матуритета и своевременното осъществяване на плащанията, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на известен лихвен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по договора за проектно финансиране с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, чийто лихвен процент е обвързан с базовия лихвен процент, който от своя страна е базиран на шестмесечен EURIBOR + надбавка. Всички други финансови пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

3. МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Извършване на маркетингови проучвания, ценова политика, анализи, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД. Те включват текущ анализ в следните направления:

- ✓ изследвания и анализ на развитието на пазара на недвижими имоти в страната;
- ✓ политика по управление на отдаваните от Дружеството наемни площи с цел увеличаване приходите от наем и правилно управление на инвестиционния имот;
- ✓ непрекъснат анализ на състоянието на материалната база и необходимостта от ремонтни дейности;
- ✓ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на Дружеството с цел оптимизиране на задлъжнялостта, качеството и възвръщаемостта на активите;
- ✓ оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на Дружеството;
- ✓ ефективно управление на паричните потоци;
- ✓ оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги.

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на Дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара на управление на недвижими имоти.

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати на Дружеството. Извършва се постоянно наблюдение и анализиране на пазарните цени на наемите на учебни центрове, зали за събития, както и спортни зали, съоръжения и басейни. Този текущ анализ се прави с цел да се минимизира риска от сключването на потенциално неизгодни договори за наем и/или да не се пропусне момента за анексиране на договорените наеми спрямо пазарните условия. От друга страна анализирането на пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Дружеството да извършва инвестиция в съществуващ или нов инвестиционен проект.

VI. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

По-долу е представена информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху дейността на дружеството най-малко за текущата финансова година.

Вярно с оригинала

Дейността и развитието на Дружеството е пряко свързана с развитието на пазара на недвижими имоти и в частност на движението на наемните цени и способността му да управлява инвестициите си в имоти.

Чрез изграждането на „образователно-спортния комплекс“, представляващ съвременен образователен център, с добре оборудвана и обзаведена спортно-техническа база, Дружеството е обвързано и с развитието на образователната система в страната и по-точно с развитието на частните образователни институции.

Предвид сключеният дългосрочен договор за наем (за срок от 20 години) с „Уандър Груп“ АД, дейността на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е основно зависима и от развитието, финансовото състояние и перспективите на ползвателите на „образователно - спортния комплекс“ – „Уандър Груп“ АД, ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД.

В този смисъл тенденциите в развитието на „ОСК Лозенец“ ЕАД би следвало да разглеждат едновременно: тенденциите на пазара на недвижими имоти; тенденциите в развитието на образованието в България; както и развитието и стабилното финансово състояние на ползвателите на изградения „образователно-спортен комплекс“.

Тенденции в развитие на дружеството

Изграденият от „ОСК Лозенец“ ЕАД образователно-спортен комплекс е разработен и съгласуван съобразно нуждите и изискванията на възложителя и наемател „Уандър Груп“ АД и неговите дъщерни дружества ЧСУ “Свети Георги“ ЕООД и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД, чиято дейност е основен източник на приходи за покриване на разходите, свързани с оперативната дейност на Дружеството и безпроблемно обслужване на привлечените средства.

Ръководството на „ОСК Лозенец“ ЕАД е взело решение от месец януари 2020 г. да използва част от инвестиционния имот, а именно родителски клуб и подземен паркинг (с почасово паркиране) за самостоятелна търговска дейност с цел генериране на приходи. Развитието на този тип дейност ще бъде зависима от уменията на мениджмънта за привличане на клиенти, в т.ч. родители и посетители на Комплекса.

Тенденции в развитие на пазара на недвижими имоти

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД развива своята дейност единствено в Република България. До началото на 2020 г. пазарът на имоти в България беше във възходящ период с превес на търсенето над предлагането. Влиянието на противоепидемичните мерки се изрази в застой през 2020 г. като след това към края на 2021 г. беляза рекордно представяне в рамките само на последното тримесечие на годината, подкрепено от възстановяването след COVID-19. Към момента анализаторите и институционалните инвеститори в недвижими имоти коригират очакванията си за 2023 г. на фона на задълбочаващия се конфликт в Украйна. Прогнозите им за цените през 2023 г. са за ръст, макар и и не с темповете от 2021-2022 г., и да достигнат плато, т.е. преобладаващите очаквания са непредвидимостта да потисне пазара на недвижими имоти.

Тенденции в развитие на образователната система в България

Образованието е ключов фактор за развитието на съвременното общество. Обществените процеси едновременно предпоставят и следват съвременните тенденции в образователната сфера. Това обуславя тенденция на нарастващо търсене на качествено образование и е предпоставка за успех на една добре разработена училищна стратегия и план за развитие.

Днес образованието се променя с изключително бързи темпове под влиянието на новите технологии и въвеждането на нови педагогически методи. Онлайн обучението отдавна не е новост и се е превърнало в стандарт в тази сфера. Промените обаче, които се наблюдават в последно време, не са само технологични. Посоката е към цялостно преосмисляне на ролята на образованието в обществото ни и изграждането на успешни личности, конкурентни на пазара на труда.

Вярно с оригинала

Ключовите тенденции, които се очаква да окажат най-голямо влияние на образователната система през следващите години и да променят изцяло представата ни за учене са следните:

- ✓ Нови технологии - Новите дигитални услуги променят живота ни с бързи темпове и образованието безспорно е сред най-засегнатите сфери от този процес. С навлизането на мобилните образователни приложения, както и на нови технологии като виртуалната реалност и „разширената реалност", това влияние ще се засили осезаемо.
- ✓ Фокус върху реализацията след дипломирането - Фокусът ще се измести върху променящите се изисквания на пазара на труда, придобиването на широк спектър от качества, необходими за бъдещата реализация на учениците/студентите.
- ✓ Развитие на „меки" умения - като комуникативност, отговорност, работа в екип, организираност, способност да работим под напрежение и много други. Този тип умения имат ключово значение за успешната бъдеща кариера на всеки млад човек, а някои от тях като увереност, надеждност и лидерски качества, могат да бъдат определящи и за перспективата той след време да заема ръководен пост или да създаде собствен бизнес.
- ✓ Игровизация - Учебните игри, въвеждането на роли, както и на различни статуси и награди, създаването на симулации и на учебни фирми, вече са се доказали като много по- успешни методи за обучение от редица традиционни подходи. Предимствата на игровизацията са, че тя позволява на учещите да усвояват нов материал по един неангажиращ и забавен начин, да се освободят от задължителния характер на обучението, да изпитват удоволствие, което улеснява процеса на запомняне, както и да поставят себе си в ситуации, близки до реалния живот.
- ✓ Връзка с бизнеса - Още по-голямо влияние върху образователния процес в бъдеще се очаква да оказва комуникацията между училищата, университетите и бизнес организациите.

КОНКУРЕНТНА СРЕДА

Конкурентна позиция на дружеството

„Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД е насочил дейността си в специфична област на сектор недвижими имоти, а именно предоставяне под наем и управление на материална база, изцяло пригодена за образователни цели. „Образователно-спортния комплекс" е напълно съобразен с изискванията за изграждане на модерно и конкурентноспособно училище, отговарящ на съвременните методи на обучение и отговарящо на актуалните образователни потребности на децата.

Конкуренцията на Дружеството в тази пазарна ниша е малка и може да се каже, че „ОСК Лозенец" ЕАД е единствената компания в страната, предлагаща материална база от такъв клас, оборудвана и обзаведена по стандартите на българската система и по стандартите за международно училище и позволяваща в нея да се възпитават и обучават деца и ученици, преминавайки през всички етапи на образование (от 2 годишна възраст до завършване на гимназиален етап), без да е необходимо да се местят от едно в друго учебно заведение.

Локацията на „образователно-спортния комплекс" е силно конкурентна. Той е ситуиран в един от най–бързо развиващите се райони на гр. София, а именно район „Лозенец". Основното предимство е добре изградената и подобряваща се инфраструктура на района, както и наличието на офиси, банки, болница, търговски обекти, бизнес центрове, метро, тенис комплекс, хотел, близостта до Витоша и до Южния парк. Районът от години се е превърнал в много привлекателно място, освен за живущите и за офис ползвателите, за което допринася локацията и близостта до центъра, така и завършеното вече разширяване на бул. „Черни връх", изграждането на връзката на ул. „Сребърна" с бул. „Никола Й. Вапцаров", построяването на метростанция „Витоша" и др. Районът е търсен заради близостта до паркова среда и е предпочитан от клиенти с високи доходи. Големият брой на работещите в бизнес сградите е във връзка с изградените в района нови офис сгради.

Вярно с оригинала

Големият брой на живущите и работещите в район „Лозенец“, както и фактори като постоянния недостиг на свободни места в детските заведения в гр. София, предпочитанието на все повече родители да търсят качествено образование в България, вместо да изпращат децата си в чужбина, допринасят за все по-голямото търсене от страна на образователни и спортни институции към наемане на площи от изградения от дружеството „образователно-спортен комплекс“.

VII. НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„ОСК Лозенец“ ЕАД не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

VIII. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

„ОСК Лозенец“ ЕАД при извършване на дейността си е взел всички необходими мерки за защита и опазване на околната среда.

При планирането и изграждането на образователно-спортния комплекс са предвидени алтернативни източници на енергия, съобразно политиката на „ОСК Лозенец“ ЕАД за защита на околната среда.

Разполагането на училищните сгради и съоръжения е съобразено с максимално запазване на съществуващите растителни видове, като теренът е допълнително озеленен.

IX. РАЗКРИВАНЕ НА ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април относно пазарната злоупотреба за обстоятелствата, настъпили през отчетния период

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД разкрива публично вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета на Европа към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността чрез финансовата медия Екстри Нюз - http://www.x3news.com/?page=Company&BULSTAT=202961633

ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, както и притежаваните акции в края на отчетния период, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2022 година Дружеството не е изкупувало и не са прехвърляни собствени акции, съответно не притежава собствени акции.

2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД акции и облигации на дружеството. Права на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството, през отчетния период не са прехвърляли и/или придобивали акции на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не притежават емитирани от Дружеството корпоративни облигации.

Вярно с оригинала

В полза на Съвета на директорите, служителите или трети лица, не са издавани опции за придобиване на акции от Дружеството.

Членовете на СД нямат ограничение да придобиват акции и/или облигации на Дружеството.

3. Сключени през 2022 г. договори с членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

Не са сключвани договори с Дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

4. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директоорите

Име	**Брутен доход за 2022 г.**
Кремена Йорданова Пенева	37 200,00 лв.

Единствено изпълнителният член на СД на „ОСК Лозенец“ ЕАД е получил възнаграждение за 2022 г. по договор за управление. Останалите двама членове не са получавали възнаграждение като членове на СД на Дружеството за отчетния период.

На членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения и/или обезщетения в натура през посочения период.

ОСК ЛОЗЕНЕЦ не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете Съвета на директорите.

5. Участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Съвет на директорите

Име	**Кремена Йорданова Пенева**
Длъжност	Изпълнителен директор
Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров” № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.

Вярно с оригинала

Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Настоящи: ➢ „Уандър Груп" АД – Изпълнителен директор ➢ „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД – изпълнителен директор ➢ „ЧСУ Свети Георги" ЕООД – управител ➢ „ЧДГ Свети Георги" ЕООД – управител ➢ „Рацио Инвестмънт" ЕООД – управител и едноличен собственик на капитала ➢ Фондация „Българчета" – председател на Управителния съвет
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Кремена Пенева притежава магистърска степен по специалността „Счетоводство и контрол" от Икономически Университет, гр. Варна, както и диплома по специалността „Мениджмънт" от *Open University, London*. Започва кариерата си през 1995 г., като в продължение на 15 години работи в областта на застраховането. От 2003 г. до 2007 г., Кремена Пенева е член на Общинския съвет на гр. Варна и председател на Комисията по международни отношения и интеграция в ЕС. От 2010 до 2014 г. заема длъжността мениджър „Маркетинг и комуникации" в холдинговото дружество „Синтетика" АД. От 2014 г. и понастоящем е изпълнителен директор на „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.
Име	**Ива Христова Гарванска – Софиянска**
Длъжност	Член на Съвета на директорите
Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров" № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.

Вярно с оригинала

Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Настоящи: ➢ „Грийнхаус Пропъртис" АД (с предишно наименование „Еврохолд Имоти" АД) – Изпълнителен директор; ➢ „Еврохотелс" ЕАД – Председател на Съвета на директорите; ➢ „Синтетика"АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите; ➢ „Формопласт 98" АД – Член на Съвета на директорите. ➢ „Вапцаров Бизнес Център" ЕООД – Управител ➢ „Ес Солар" ЕООД - Управител Прекратени: ➢ "Уандър Груп" АД – Заместник-председател на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на доклада лицето не е Заместник – председател. ➢ „Натурика" ЕАД (с предходно наименование „Медикъл Асистънс Марцианопол" ЕАД) – член на Съвета на директорите до 12.08.2020 г.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Ива Гарванска – Софиянска притежава магистърска степен, специалност "Икономика и управление на индустрията" от Университета за национално и световно стопанство, гр. София. От 1998 г. до 2011 г. Ива Гарванска – Софиянска е била Председател на Съвета на директорите и прокурист на "Формопласт" АД – дружество, специализирано в производството на голямо-габаритни инструменти за твърди пластмасови опаковки - каси и касети за промишлеността, транспорта и селското стопанство, пластмасови изделия за бита, технически части и т.н., както и в производството на собствени пластмасови изделия. От 2011г. е Управител на фирми опериращи на пазара, на недвижими имоти и от 2014г. до момента е Изп.Директор на „Синтетика" АД.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.
Име	**Невена Стефанова Маринова - Богоева**
Длъжност	Заместник – председател на съвета на директорите

Вярно с оригинала

Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров" № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Към датата на доклада за дейността не са налице други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Невена Маринова – Богоева е завършила Американски Университет в България, специалност „Бизнес адинистрация" и специалност „Политология и международни отношения". Притежава магистърска степен по „Инвестиции и финансии на недвижимостите" от *Heriot-Watt University,* Шотландия. Невена Маринова – Богоева започва кариерата си като счетоводител „Грантове и дарения" в Американски Университет в България, гр. Благоевград, а от юли 2004 до февруари 2005 г. е старши оперативен счетоводител в Американски Университет в България (филиал София). От 2005 г. до 2012 г. е заемала различни позиции в Колиърс Интернешънъл. Член е на Кралския институт на сертифицираните консултанти по Недвижимости.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

Между членовете на Съвета на директорите няма установени фамилни връзки.

Дейността на Дружеството не е зависима от индивидуалния професионален опит или квалификация на други служители.

6. Брой заети лица. Развитие на персонала

През отчетния период в ОСК Лозенец ЕАД са назначавани 2 нови служители на трудов договор.

Към 31 декември 2022 г. в дружеството има назначени 11 служители на трудов договор.

Вярно с оригинала

7. Наличие на клонове на компанията

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ,
съгласно изискванията на Приложение №2 на Наредба №2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Основната дейност на „ОСК Лозенец“ ЕАД е насочена към строителство на инвестиционни имоти, както и тяхното последващо управление и отдаване под наем.

Дружеството реализира основните си приходи от отдаване под наем на изградения образователно – спортен комплекс. Сумата на приходите от наем и такса услуги за 2022 г. е 3 683 хил. лв. (за 2021г. – 3 455 хил.лв.).

Във връзка с извършена оценка на справедливата стойност на образователно-спортния комплекс като цяло - сграда „А“, сграда „Б“ и прилежащата към тях земя, както и на училищното и спортното обзавеждане и лабораторно оборудване, към 31.12.2022 г. е отчетена нетна положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 1 479хил. лв. (за 2021г. – 96 хил.лв.).

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството

Приходите и печалбите на Дружеството за 2022 г. са формирани от основната му дейност, а именно:

- ✓ приходи от наем на инвестиционни имоти;
- ✓ приходи от услуги - управление на инвестиционни имоти, под формата на такса управление;
- ✓ отчетена положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е сключил договор за наем и управление на инвестиционен имот със свързаното лице „Уандър Груп“ АД. Реализираните приходи от наем и услуги през 2022г. в преобладаващия си размер са основно по договора за наем със свързаното лице „Уандър Груп“ АД, което се явява и основен клиент на Дружеството. В този смисъл дейността на „ОСК Лозенец“ ЕАД е зависима от дейността на наемателя „Уандър Груп“ АД и неговите дъщерни дружества – „ЧСУ СВЕТИ ГЕОРГИ“ ЕООД и „ЧДГ СВЕТИ ГЕОРГИ“ ЕООД.

Основни доставчици на дружеството с дял над 10% от общите доставки за периода са: Електрохолд Трейд ООД (доставка на ел.енергия) – 39% от доставките за периода, ДАРУ

Вярно с оригинала

СЕКЮРИТИ ЕООД (охрана на комплекса) – 15% от доставките за периода и АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД (СМР услуги - ремонти и довършителни работи) – 17% от доставките за периода.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2022 г. „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД не е сключвал съществени сделки, които да оказват съществено влияние върху финансовите резултати на Дружеството.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна, с посочване на стойността на сделката, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството

През отчетния период и към датата на изготвяне на Доклада за дейността не са налице сключени сделки или предложения за сделки със свързани лица, които да са необичайни по вид и условия или съществено се отклоняват от пазарните условия.

„ОСК Лозенец" ЕАД има сключен през декември 2014 г. съществен дългосрочен (за 20 години) договор за наем със свързаното лице „Уандър Груп" АД, от който договор Дружеството генерира почти изцяло оперативните си приходи.

Дружеството сключва всички сделки със свързани лица на принципа на справедливата стойност. Характерни са сделките между свързани лица в групата на дружеството-майка, от която е част „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД под формата на вътрешногрупови заеми. Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции.

През 2022 г. и съпоставимия период 2021 г. „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД е сключил следните сделки със свързани лица:

Сделки със свързани лица през периода, по които предприятието е доставчик/заемодател	***2022 г. Хил.лв.***	***2021 г. Хил.лв.***
Уандър Груп АД - Наем и такса услуги	*3 571*	*3 424*
Общо за периода	**3 571**	**3 424**

Салда по сделки със свързани лица

Вземания от свързани лица по търговски сделки	***2022г. хил.лв.***	***2021г. хил.лв.***
Уандър Груп АД	**415**	**2 254**
-търговски сделки	419	2 319
Коректив от очаквани кредитни загуби	(4)	(65)
ОБЩО:	**415**	**2 254**
в т.ч. нетекущи	-	-
в т.ч. текущи	415	2 254

Вярно с оригинала

Дружеството има съществени заеми от свързани лица, движенията, по които са както следва:

	2022 г. *хил. лв.*	*2021 г.* *хил. лв.*
Получени заеми – главници – Камалия Трейдинг Лимитед	-	-
Върнати заеми – главници – Камалия Трейдинг Лимитед	(49)	-
Получени заеми – начислени лихви за периода - Камалия Трейдинг Лимитед	369	360
Получени заеми – главници - Хай Рейт ЕООД	23	-
Върнати заеми – главници Хай Рейт ЕООД	(70)	-
Получени заеми – начислени лихви - Хай Рейт ЕООД	556	-
Получени заеми – главници - Уандър Груп АД	-	-
Получени заеми – начислени лихви - Уандър Груп АД	-	44
Получени заеми – изплатени лихви - ЧСУ Свети Георги	(12)	-
Получени заеми – главници – Натурика ЕАД	-	9 250
Върнати заеми – главници Натурика ЕАД*	-	(1 275)
Получени заеми – начислени лихви Натурика ЕАД	-	448
Получени заеми – изплатени лихви Натурика ЕАД	(10)	-

**Остатъка от главницата по договора за заем с Натурика ЕАД в размер на 7 975 хил.лв. е дължима от „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД към „Хай Рейт" ЕООД на база споразумения между страните и договор за заместване в дълг между „Хай Рейт" ЕООД и „Натурика" ЕАД..*

5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През отчетния период не са настъпвали събития с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността и реализираните от компанията приходи и извършени разходи.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за Емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на Емитента

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране

Към 31 декември 2022 г. „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД няма участия в дъщерни предприятия и други инвестиции, както в страната, така и в чужбина. Дружеството няма инвестиции в дялови ценни книжа.
Недвижимите имоти, собственост на Дружеството, оповестени и представени във финансовия отчет като „инвестиционни имоти" и „имоти, машини и оборудване" са в гр. София, кв. Лозенец.

Вярно с оригинала

Основните източници на финансиране на дружеството са облигационен заем, заеми, предоставени от „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, както и от свързани лица и несвързани лица (виж следваща т. 8).

8. Информация относно сключените от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Структурата на привлечените заемни средства на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД включва:

- **Договор с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД**

На 15.12.2014 г. Дружеството сключва договор за проектно финансиране чрез предоставяне на заем с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД (с предишно наименование „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД) с общ размер 17 602 хил. лв. за изграждане на „Образователно – спортен комплекс в гр. София, район Лозенец чрез два подзаема:
- подзаем „Заем ЕИБ“ в размер на 8 801 хил. лв. с годишен лихвен % при редовен дълг – 0,25%
- подзаем „Съфинансиране“ в размер на 8 801 хил. лв. с годишен лихвен % при редовен дълг – базов лихвен % на ФУГРС (EURIBOR) + надбавка 3%, като за първоначалния период на олихвяване размерът на годишния лихвен % е 6,806%, а към 31.12.2022г. е 4,977% (към 31.12.2021г. – 4,977%).

С решение на УС на ФУГР ЕАД е намален базовия лихвен % на по подзаем „Съфинансиране“ от 3,5% на 2,5%, считано от 25.02.2018г.
Валута на заема - лева.
Лихвата се изчислява при база 365 дни за реалния брой дни на ползване на сумата по заема. Лихвата за просрочие се определя на база лихвата за редовен дълг + надбавка 4%.
Краен срок за погасяване: 25 октомври 2033г.
Обезпечения по заема:
1) Ипотека на инвестиционни имоти в т.ч.
- УПИ III с площ 9900 кв.м. в гр. София с адрес бул. Н .Й. Вапцаров 47
2) Първи по ред особен залог върху цялото предприятие на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и на солидарния длъжник – свързано лице „Уандър Груп“ АД
3) Особен залог върху вземанията по договор за наем от 12.11.2014 г. между „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и свързано лице „Уандър Груп“ АД и считано от 21.12.2022г. - особен залог върху настоящите и бъдещите вземания по договорите за наем от 20.12.2022г. между „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и свързаните лица „Уандър Груп“ АД, „ЧСУ СВЕТИ ГЕОРГИ“ ЕООД и „ЧДГ СВЕТИ ГЕОРГИ“ ЕООД
4) Първа по ред договорна ипотека на сградите изградени със средства на заема, учредена след завършването им на фаза „груб строеж“ по реда на чл.181, ал.2 от ЗУТ.

Съдлъжници по заема са свързаните лица „Уандър Груп“ АД, ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД, ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД, изпълнителния директор и едно физическо лице.

На 19.01.2020 г. „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД учреди в полза на кредитора си „Фонд за устойчиво градско развитие” ЕАД нова договорна ипотека върху изградените със заемни средства недвижими имоти по проект „образователно- спортен комплекс Лозенец“. Подновяването на договорната ипотека е върху земя и изцяло завършения комплекс.

- **Облигационен заем**

Дружеството е емитирало облигационен заем с размер на емисията 7 000 хил. лв., разпределени в 7000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми облигации с единична номинална и емисионна стойност 1000лв.

Вярно с оригинала

всяка, издадени на 14.06.2017г. и с падеж 14.06.2032г. с фиксиран лихвен % - 3,85% и с периодичност на лихвените плащания на 6-месечен срок, считано от датата на издаване на емисията.
Погасителният план по години е следния: 2020 г. – 100 хил. лв.; 2021 г. – 200 хил. лв.; 2022 г. – 300 хил. лв.; 2023 г. - 400 хил. лв.; 2024 г. – 500 хил. лв. ; 2025 г. - 600 хил. лв.; 2026 хил. лв. – 600 хил. лв.; 2027 г. – 650 хил. лв.; 2028 г. – 700 хил. лв.; 2029 г. – 700 хил. лв.; 2030 г. – 800 хил. лв.; 2031 г. – 950 хил. лв.; 2032 г. – 500хил. лв.
Емитираната облигационна емисия е обезпечена със сключен застрахователен договор „Облигационен заем".

- **Заеми от свързани лица – неуредени разчети**

Дружеството е заемополучател по договори за заем със свързани лица към 31.12.2022г., както следва:

Заемодател	Неуредена главница	Неуредена лихва	Лихвен процент	Краен срок за плащане
Камалия Трейдинг Лимитед - предприятие – майка	3 510 хил.лв.	1 271 хил.лв.	4%	31.12.2024г.
Камалия Трейдинг Лимитед - предприятие – майка	5 579 хил.лв.	847 хил.лв.	3.9%	31.12.2024г.
„Хай Рейт" ЕООД – крайно предприятие – майка	7 928 хил.лв.	556 хил.лв.	7%	31.12.2024г.
Натурика ЕАД	-	438 хил.лв.	7%	31.12.2023г.

- **Заеми от трети лица**

Дружеството е страна по договори за заем с юридически лица – трети страни, както следва:

Заемодател	Неуредена главница	Неуредена лихва	Лихвен процент	Краен срок за плащане
Заемодател 1	3392 хил.лв.	82 хил.лв.	7%	22.04.2025г.
Заемодател 2	210 хил.лв.	11 хил.лв.	3.2%	31.12.2024г.

9. Информация относно сключените от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

Дружеството е предоставило заеми на несвързани лица, както следва:

Заемополучател	Неуредени главница и лихви, бруто преди обезценки	Лихвен процент	Краен срок за плащане
Заемополучател 1	18 хил.лв.	7%	22.07.2017г.
Заемополучател 2	1141 хил.лв.	7%	01.06.2027г.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД е предоставил гаранции за обезпечаване на задължения на несвързани лица – втора по ред ипотека върху образователно-спортния комплекс, собственост на дружеството и безусловна и неотменима банкова гаранция на стойност до 9 780 хил.евро в полза на чуждестранна кредитна институция.

Вярно с оригинала

Дружеството е учредило трета по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на „ОБРАЗОВАТЕЛНО – СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ" ЕАД по неотменимата и безусловна корпоративна гаранция за обезпечение на задължения в размер до 6 000 000 (шест милиона) евро по договор за кредит.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период Дружеството не е емитирало ценни книжа.

11.Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е изготвяло и не е оповестявало прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Дружеството генерира и поддържа парични средства от дейността си, достатъчни да посреща текущите плащания по облигационния заем и предоставения на заем от „Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД.

„Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД е част от структурата на Камалия Трейдинг Лимитид. Дружеството-майка управлява ефективно паричните ресурси, акумулирани в цялата структура и съответно ги разпределя в зависимост от нуждите на отделните дъщерни компании. Управлението на свободните финансови ресурси на дъщерните компании се извършва съобразно регулаторните изисквания и с цел постигане на добра доходност при разумно поемане на риск.

13.Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството е приключило цялостното изграждане на инвестиционен проект, за изпълнението на който е привлечено финансиране, описано по-горе.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад за дейността, Дружеството не е в процес на осъществяване на инвестиционен проект, за нуждите на който да е необходимо допълнително финансиране.

Необходимостта от средства възниква във връзка с оперативни ремонти и някои видове довършителни дейности.

14.Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата група по смисъла на Закона за счетоводството

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството, както и не са настъпвали промени в икономическата му група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

Вярно с оригинала

В ОСК ЛОЗЕНЕЦ има изградена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност и за разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Предстои да бъдат в изведени в писмен вид всички правила и процедури, касаещи системата за вътрешен контрол и управление на риска.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

- **Контролна среда:**
  - ✓ изградена на базата на почтеност и етично поведение;
  - ✓ наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
  - ✓ организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
  - ✓ нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
  - ✓ йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
  - ✓ политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
  - ✓ политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.
- **Управление на риска** – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Ръководството в дейността.
- **Контролни дейности** – преобладаващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:
  - ✓ одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
  - ✓ предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
  - ✓ пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
  - ✓ оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата;
  - ✓ разделение на задълженията.
- **Информация и комуникация** – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.
- **Мониторинг** – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Ръководството.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

През отчетната финансова година не са настъпили промени в Съвета на директорите на дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

Вярно с оригинала

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Име	Брутен доход за 2022 г.
Кремена Пенева	37 200 лв.

Единствено изпълнителният член на СД на ОСК ЛОЗЕНЕЦ е получил възнаграждение за 2022 г. по договор за управление. Останалите двама членове не са получавали възнаграждение като членове на СД на Дружеството за отчетния период.

На членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения и/или обезщетения в натура през посочения период.

„ОСК Лозенец“ ЕАД не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете Съвета на директорите.

18.Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20.Информация за висящи съдебни дела, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

На Съвета на директорите на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не са известни други важни други събития, настъпили след датата на отчетния период.

Digitally signed by Kremena Yordanova Peneva
Date: 2023.03.27 16:41:20 +03'00'

Кремена Пенева
Изпълнителен директор

Вярно с оригинала

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

2022

Вярно с оригинала

Настоящата декларация за корпоративно управление е изготвена на основание чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК като следва да се има предвид, че изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 1, 2, 5 и 6 от ЗППЦК не се прилагат за Дружеството (арг. чл. 100н, ал. 11 и 12 от ЗППЦК).

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на дружеството от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД във връзка с процеса на финансово отчитане;
2. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

I.Информация по чл. 100н, ал. 8, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

В „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД има изградена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност и за разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Предстои да бъдат в изведени в писмен вид всички правила и процедури, касаещи системата за вътрешен контрол и управление на риска.

Вътрешният контрол и управлението на риска имат за цел да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на стратегическите цели на дружеството в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите, надежност на финансовите отчети, спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки. Вътрешният контрол и управлението на риска се осъществява от управителните и надзорните органи, както и от ръководителите на структурните подразделения на дружеството. Служители в Дружеството също участват в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентности като докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на дружеството.

Вярно с оригинала

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

- **Контролна среда:**
  - ✓ изградена на базата на почтеност и етично поведение;
  - ✓ наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
  - ✓ организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
  - ✓ нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
  - ✓ йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
  - ✓ политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
  - ✓ политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.
- **Управление на риска** – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Ръководството в дейността.
- **Контролни дейности** – преобладващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:
  - ✓ одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
  - ✓ предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
  - ✓ пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
  - ✓ оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата.
  - разделение на задълженията;
- **Информация и комуникация** – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.
- **Мониторинг** – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Ръководството.

Една от основните цели на въведената система за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД подлежи на независим финансов одит, чрез който се постига обективно външно мнение за начина, по който той е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Съветът на директорите на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор/одиторско предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

Вярно с оригинала

С оглед обезпечаване ефективността на работата на регистрирания одитор на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, Съветът на директорите разработи и прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансовият одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансовия одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

На 10 Януари 2018 г. едноличният собственик на капитала на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД – „Камалия Трейдинг Лимитид“ избира одитен комитет, който да осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и да следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството, в състав: Ива Христова Гарванска-Софиянска, Надежда Пламенова Шемширова и Цветелина Христова Станчева-Москова. За председател на одитния комитет е избрана Надежда Пламенова Шемширова.

Одитният комитет има следните задължения:

1. да наблюдава процеса на финансово отчитане;

2. да наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;

Вярно с оригинала

3. да наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагане на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

4. да проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на закона;

5. да проведе процедура за подбор на регистриран одитор и да препоръча назначаването му, освен ако в Дружеството не бъде създадена комисия за подбор. При избора Одитният комитет се ръководи от критериите за избор на одитор, съставляващи приложение № 1 правилата за дейността на Одитния комитет;

6. да уведоми Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФО и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;

7. да отчита дейността си пред органа по назначаване веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет;

8. да изготви и да предостави на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;

9. да отчете дейността си пред едноличния собственик на капитала заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Членовете на Одитния комитет имат задължение да:

1. уведомят незабавно Одитния комитет и Съвета на директорите на Дружеството за всички обстоятелства, които са от съществено значение за Дружеството и биха допринесли за предотвратяване на грешки, злоупотреби или измами, и които са им станали известни при осъществяване на техните задължения;

2. пазят фирмената и търговската тайна на Дружеството и да не разпространяват сведенията и фактите, които са им станали известни при изпълнение на функциите, както и да не ги използват за свое или чуждо облагодетелстване. Това задължение те са длъжни да изпълняват и след като престанат да бъдат членове на Одитния комитет;

3. не разгласяват данни за финансовото състояние на Дружеството, на свързаните му лица, както и на неговите контрагенти преди тяхното оповестяване по реда на закона;

4. да наблюдават процесите по финансово отчитане;

5. да наблюдават ефективността на системите за вътрешен контрол и на системите за управление на рисковете;

6. да наблюдават независимия финансов одит в предприятието;

7. да присъстват на заседанията на комитета.

Политиката по управлението на рисковете се прилага интегрирано и съобразно с всички останали политики и принципи, регламентирани във вътрешните актове на Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД.

Вярно с оригинала

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Образователно-спортен комплекс Лозенец"ЕАД, е представено в годишния доклад за дейността т. IV "Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството".

IV. Информация по чл. 100н, ал. 8, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Съветът на директорите на „Образователно-спортен комплекс Лозенец"ЕАД предоставя информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	„Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД не притежава значими преки или косвени акционерни участия в България и в чужбина.
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Няма акции, които да дават специални права на контрол.
Пар.1, б"е"	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Не са налични ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.
Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава, са определени в устройствените актове на „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД.
Пар.1, б"и"	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от протоколчик и всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по

Вярно с оригинала

разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвя годишен доклад за дейността, който се представя и се приема от Едноличния собственик на капитала.

През отчетната 2022 г. не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.

Настоящата декларация за корпоративно управление на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е неотменима част от Годишния доклад за дейността за 2022 г.

Вярно с оригинала

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните,

1. Кремена Пенева – Изпълнителен Директор на „ОСК-Лозенец“ ЕАД
2. Рацио 4711 Инк АД, Антон Ризов, Изп. Директор – Съставител на финансовите отчети

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът финансови отчети за 2022 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „ОСК-Лозенец“ ЕАД;

2. Годишният доклад за дейността на „ОСК-Лозенец“ ЕАД за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Декларатори:

Digitally signed by Kremena Yordanova Peneva
Date: 2023.03.27 16:42:23 +03'00'

1.....

Кремена Пенева

Anton Jivkov Rizov
Digitally signed by Anton Jivkov Rizov
Date: 2023.03.27 16:23:54 +03'00'

2.....

Рацио 4711 Инк АД, Антон Ризов – Изп. Директор

Вярно с оригинала

ИНТЕГРИТИ ОДИТ
София, пл."Света Неделя" № 16,офис 9
тел.: 0898 478 461
e-mail: audit@integrity.bg
www.integrity.bg

До
Собственика на „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД, гр.София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „**Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход , отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и (за) неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Вярно с оригинала

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
Инвестиционни имоти – оценяване по справедлива стойност (пояснително приложение 4 към финансовия отчет) – 47 815 хил.лв. *Последващата оценка на инвестиционните имоти е по модела на справедливите стойности. Политиката на дружеството е да ангажира външни оценители за определяне на справедливата стойност, които прилагат техники за оценяване, използващи както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни, информация за които е оповестена в пояснително приложение 4 на финансовия отчет.* *Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството по справедлива стойност е ключов въпрос за нашия одит, защото тя изисква съществено ниво на преценка, зависима е от направените предположения и инвестиционните имоти са най-съществената част от активите на Дружеството.*	*В тази област, нашите одиторски процедури включиха:* - *Оценка на обективността, независимостта и компетентността на външните оценители, ангажирани от Дружеството;* - *Привличане на външен експерт оценител на недвижими имоти за критичен анализ на основните предположения и уместността на използваните методи/техники за оценка;* - *Тестване на избрани входящи данни за оценка на тяхната точност, надеждност и пълнота чрез преглед на наличната пазарна информация и изготвянето на сравнителен анализ;* - *Оценка на адекватността и пълнотата на направените оповестявания, свързани с оценката на инвестиционните имоти.*

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, (в т.ч.) декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за

Вярно с оригинала

вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

Лицата, натоварени с общо управление носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които

Вярно с оригинала

биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, 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.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела *„Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него"* по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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 становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл.100н, ал.10 от ЗППЦК във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и т.4 от ЗППЦК), приложими в България.

Вярно с оригинала

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

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

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в)В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8, т.3 и т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация с изключение на информацията по чл.100(н), ал. 8, т.1, 2, 5 и 6 от ЗППЦК на основание чл.100(н), ал. 11 от ЗППЦК.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпортивно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Пояснително приложение 9 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на

Вярно с оригинала

съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на формáта и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на **„Образователно – спортен комлекс Лозенец" ЕАД** за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл **„7478008019Y71I156O41-20221231-BG-SEP.xhtml"**, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ"). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл **„7478008019Y71I156O41-20221231-BG-SEP.xhtml"** и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл **„7478008019Y71I156O41-20221231-BG-SEP.xhtml"**, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— Пламена Динева Маринова, регистриран одитор с диплома № 0662, упражняващ дейност чрез „Интегрити Одит" ЕООД е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г. на „Образователно спортен комплекс Лозенец" АД („Дружеството") от Едноличния собственик на капитала с решение от 27.09.2022г., за период от една година.

Вярно с оригинала

— Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява втори ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от регистрирания одитор.
— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
— Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
— Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
— За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Регистриран одитор: Plamena Dineva Marinova

Digitally signed by Plamena Dineva Marinova
Date: 2023.03.27 16:50:58 +03'00'

/ Пламена Маринова, диплом №0662 /

гр.София, п.к.1000
площад "Света Неделя" N: 16, ет.1, офис 9

Дата: 27 март 2023г.

Вярно с оригинала

ДО

Едноличния собственик на

„Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100н, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаната:

Пламена Динева Маринова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0662 от Регистъра на регистрираните одитори по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, организиран и поддържан от КПНРО **декларирам, че** бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на **«ОБРАЗОВАТЕЛНО – СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ» ЕАД** за 2022 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР на Закона за счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти".

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 27 март 2023 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД за 2022година, издаден на 27.03.2023 година:

1.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а" Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022г. и [за] неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр.1 от одиторския доклад*);

2.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б" Информация, отнасяща се до сделките на «Образователно – спортен комплекс Лозенец» ЕАД със свързани лица. Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение [24] към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.5 от одиторския доклад*).

Вярно с оригинала

3.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в" Информация, отнасяща се до съществените сделки.

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 5 - 6 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД за отчетния период, завършващ на 31.12.2022г., с дата 27.03.2023г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 27.03.2023г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Регистриран одитор (диплом №0662): Пламена Маринова

Plamena Dineva Marinova

Digitally signed by Plamena Dineva Marinova
Date: 2023.03.27 16:51:21 +03'00'

Дата: 27.03.2022г.

гр.София

Вярно с оригинала