

**“МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА**  
**ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023**

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2023г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 31.05.2024г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2023г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приети с Постановление на Министерски съвет № 46 от 21.03.2005г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005г., в сила от 01.01.2005г., включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

С Постановление № 251 на Министерския съвет от 17.10.2007г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Последните изменения са приети с Постановление № 394 от 30 декември 2015г. за изменение и допълнение на НСФОМСП, приети с Постановление № 46 на МС от 2005г. – в сила от 01.01.2016г.

Годишният финансов отчет не е одитиран.

**ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

Дружеството е регистрирано в България през месец юли 2016 година, като е вписано в ТР на 22.07.2016г. Основната му дейност е свързана с покупко-продажба и управление на недвижими имоти, строителство и изграждане на търговски и други обекти и други.

Финансовият резултат на Дружеството за 2023г. след данъци е печалба в размер на 15 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

**Структура на основния капитал**

Основният капитал на Дружеството е в размер на 1 015 500 лева, разпределен в 10 155 броя налични поименни акции с номинал 100 лева всяка с право на глас, дивидент и ликвидационна квота. Капиталът е изцяло внесен с непарична вноска – недвижими имоти. Едноличен собственик на капитала при учредяване на дружеството е „Инкомс Телеком Холдинг“ АД. През м. 11.2016г. на дата 30.11.2016г., „Инкомс Телеком Холдинг“ АД продава участието си в „Мездра Фактори Инвестмънт“ ЕАД на „АГП Дивелоппмънт“ АД.

Към 31 декември 2023г. „МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ“ ЕАД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

**“МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА**  
**ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023**

**УПРАВЛЕНИЕ**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2023г., „МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД е еднолично акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2023г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. МАРГАРИТА МАРИНОВА РУСЕВА
2. „ИНКОМС ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ” АД, ЕИК 831635767
3. „АГП ДИВЕЛОПМЪНТ” АД – ЕИК 121053199

Дружеството се представлява от Изпълнителния Директор МАРГАРИТА МАРИНОВА РУСЕВА.

**Отговорности на ръководството**

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2023г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

*Човешки ресурси*

*Персонал*

Към датата на отчета Дружеството няма назначен персонал.

*Анализ на продажби и структура на разходите*

*Структура на приходите от основна дейност*

През 2023г. дружеството има реализирани приходи в размер на 15 хил.лв., в т.ч.:

- Приходи от лихви – 15 хил.лв.

Разходите за основна дейност през 2023г.са в размер на 0,00 хил. лв.

**Финансов отчет и анализ**

Въз основа на данните от финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2023г., може да бъде извършен анализ на следните показатели:

|                   | 2023 г. | 2022 г. |
|-------------------|---------|---------|
| Приходи           | 15      | 194     |
| Разходи           | 0       | 333     |
| Финансов резултат | 15      | (139)   |

**“МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА**  
**ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023**

|                                | 2023 г. | 2022 г. |
|--------------------------------|---------|---------|
| Коеф. на финансова автономност | 420     | 405     |
| Коеф. на задлъжнялост          | 0       | 0       |

|                                   | 2023 г. | 2022 г. |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Коеф. на ефективност на разходите | 0       | 0,58    |
| Коеф. на ефективност на приходите | 0       | 1,72    |

**Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет**

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили важни събития, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

**Предвиждано развитие на Дружеството**

Ръководството на дружеството има намерение и търси да закупи нови сгради с инвестиционна цел за отдаване под наем за една и повече години, в зависимост от наемателите и параметрите, които могат да бъдат договорени.

**Управление на капиталовия риск**

Целите на „МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ“ ЕАД при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи, като действащо дружество с цел доходност за собственика и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Политиката на Ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

**Анализ на съотношението собствен/привлечен капитал**

В съответствие с останалите в индустрията Дружеството контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви“ включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспаднат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал“ (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

| Вид                                                    | 31.12.2023 г. | 31.12.2022 г. |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Общо дългов капитал, т.ч.:                             | 0             | 0             |
| Общо пасиви                                            | 0             | 2             |
| Намален с:<br>паричните средства и парични еквиваленти | 0             | 0             |
| Нетен дългов капитал                                   | 0             | 0             |
| Общо собствен капитал                                  | 420           | 405           |
| Общо капитал                                           | 420           | 405           |
| Коефициент нетен дълг към собствен капитал             | 0             | 0             |

**“МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА**  
**ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023**

**Управление на финансовия риск**

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

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

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала.

**Основни положения за управление на риска**

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

**Кредитен риск**

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти. Към 31.12.2023г. Дружеството не отчита вземания в друга валута освен лева.

**Финансови инструменти**

Финансовите инструменти, отчетени в Дружеството към 31.12.2023г. са:

**Финансови пасиви на стойност 0 хил. лв., в т.ч.:**

**Финансови активи на стойност 420 хил.лв.**

- вземания от предприятия – 420 хил.лв., от които 382 хил.лв. главница и 38 хил.лв. лихва.

**Вземания от клиенти**

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

**Гаранции**

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на Съвета на директорите.

**Ликвиден риск**

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

**“МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА**  
**ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023**

**Пазарен риск**

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

**Валутен риск**

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, основно щатски долари.

Дружеството няма сделки през 2023г. (не се очакват и през 2024г.), както и не отчита вземания, задължения и парични средства към 31.12.2023г., във валута различна от BGN и EUR, поради което не е изложено на валутен риск.

**Лихвен риск**

Дружеството управлява своя лихвен риск, като определя целево съотношение на заеми с плаваща към заеми с фиксирана лихва. Към 31.12.2023г. Дружеството няма заеми с плаваща лихва.

**Оперативен риск**

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

**Изследователска и развойна дейност**

През отчетната 2023г. Дружеството не е осъществявало изследователска и развойна дейност.

**“МЕЗДРА ФАКТОРИ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА**  
**ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023**

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2023г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

За 2023г. не са начислявани и изплащани възнаграждения на членове на Съвета на директорите на дружеството.

В Устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

През изминалата 2023г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

  
Маргарита Русева  
Изпълнителен директор  
„Мездра Фактори Инвестмънт“ ЕАД  
гр. София  
31.05.2024г.

