

Консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран годишен финансов отчет

СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ АД

31 декември 2022 г.

Съдържание

	Страница
Консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1
Консолидиран годишен отчет за финансовото състояние	2
Консолидиран годишен отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран годишен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания годишен финансов отчет	7

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за годината завършваща на 31 декември 2022

	Пояснение	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Печалба от основна дейност	8	2 023	841
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	9	(366)	650
Резултат от продажба на дъщерно дружество		(96)	(80)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	10	1 359	713
Други приходи	11	10	-
Разходи за материали	12	(7)	-
Разходи за външни услуги	13	(500)	(406)
Разходи за амортизация	18, 19	(32)	(34)
Разходи за персонала	14	(190)	(175)
Други разходи	15	(4)	(95)
Печалба преди данъци		2 197	1 414
Разход за данък върху дохода		-	(56)
Изменение на отсрочени данъци, нето		(284)	(49)
Печалба за годината		1 913	1 309
Общо всеобхватен доход за периода		1 913	1 309
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		115	34
Притежателите на собствен капитал на Дружеството-майка		1 798	1 275
Доход на акция в лв.	16	0,36	0,24

Консолидирания годишен финансов отчет
е одобрен от Съвета на директорите на 20
април 2023 г.

Съставил :
Евгения Пеева
Дата на съставяне : 20.04.2023г.

EVGENIYA
STOYANO
VA PEEVA

Digitally signed by EVGENIYA
STOYANOVA PEEVA
DN: c=BG, dc=qualified-natural-ca,
l=SOFIA, sn=PEEVA,
givenName=EVGENIYA,
serialNumber=PNOBG-8010216537,
cn=EVGENIYA STOYANOVA PEEVA,
email=peeva_decheva@abv.bg,
Date: 2023.04.27 12:26:28 +03'00'

YAVOR
VENTSISLAVO
V ANGELOV

Digitally signed by YAVOR VENTSISLAVOV
ANGELOV
DN: sn=ANGELOV, dc=qualified-natural-ca,
cn=YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV,
givenName=YAVOR,
email=yavor_angelov88@abv.bg, c=BG, l=gr,
TargetName=serialNumber=PNOBG-8807128260,
o=SEVERCOOP-GAMZA HOLDING AD,
2.5.4.97=NTBBG-121601931
Date: 2023.04.27 12:32:04 +03'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Управител и рег. одитор, отговорен за одита: Денислав
Велев Дата на заверката: 27 април 2023 г.

DENISLAV
Vasilev
Velev

Digitally signed
by DENISLAV
Vasilev Velev
Date: 2023.04.27
16:01:20 +03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	18.1	683	727
Инвестиционни имоти	19	12 004	9 868
Дългосрочни финансови активи	20.1	128	128
Дългосрочни търговски и други вземания	21	8 878	13 344
Предплатени разходи		340	482
Нетекущи активи		22 033	24 549
Текущи активи			
Материали		306	117
Търговски и други вземания	21	48 780	52 010
Краткосрочни финансови активи	20.2	33 636	23 386
Предплатени разходи		143	165
Пари и парични еквиваленти	22	334	400
Текущи активи		83 199	76 078
ОБЩО АКТИВИ		105 232	100 627

Съставил : **EVGENIYA STOYANOV**
Евгения Пеева **A PEEVA**
Дата на съставяне : 20.04.2023 г.

Digitally signed by EVGENIYA
STOYANOVA PEEVA
DN: c=BG, dc=qualified-natural-ca,
l=SOPIA, sn=PEEVA,
givenName=EVGENIYA,
serialNumber=PN08G-8010216537,
cn=EVGENIYA STOYANOVA PEEVA,
email=peeva_decheva@abv.bg
Date: 2023.04.27 12:27:03 +03'00'

Изпълнителен директор : **YAVOR VENTSISLAVOV**
Явор Ангелов **AVOV ANGELOV**

Digitally signed by YAVOR
VENTSISLAVOV ANGELOV
DN: sn=ANGELOV, dc=qualified-
natural-ca, cn=YAVOR
VENTSISLAVOV ANGELOV,
givenName=YAVOR,
email=yavor_angelov88@abv.bg,
c=BG, http://targetinfo,
serialNumber=PN08G-880712826
0, o=SEVERCOOP-GAMAZA
HOLDING AD,
2.5.4.97=NTRBG-121661931
Date: 2023.04.27 12:32:27 +03'00'

„ФИНСТАБ” ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Управител и рег. одитор, отговорен за одита: **Денислав Велев**
Дата на заверката: 27 април 2023 г.

DENISLAV
Vasilev
Velev
Digitally signed by
DENISLAV Vasilev
Velev
Date: 2023.04.27
16:01:58 +03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	23.1	10 696	10 696
Резерви	23.2	7 133	7 133
Натрупана печалба		9 892	8 111
Собствен капитал, принадлежащ на групата		27 721	25 940
Неконтролиращо участие		1 936	1 277
Общо собствен капитал		29 657	27 217
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочна част на облигационен заем	24.1	27 400	35 800
Дългосрочни банкови заеми	24.2	11 044	2 519
Отсрочени данъци, нетно	25	531	247
Нетекущи пасиви		38 975	38 566
Текущи пасиви			
Текущи заеми	24	26 363	25 067
Краткосрочна част на облигационен заем	24.1	8 853	6 752
Задължения за данък върху дохода	26	15	56
Търговски и други задължения	27	1 365	2 966
Задължения към свързани лица	28	4	3
Текущи пасиви		36 600	34 844
Общо пасиви		75 575	73 410
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		105 232	100 627

Съставил : **EVGENIYA STOYANOV**
Евгения Пеева A PEEVA
Дата на съставяне : 20.04.2023 г.

Digitally signed by EVGENIYA STOYANOV A PEEVA
DN: c=BG, dc=qualified-natural-ca, l=SOPIA, sn=PEEVA, givenName=EVGENIYA, serialNumber=PNOBG-8010216537, cn=EVGENIYA STOYANOV A PEEVA, email=peeva_d@severcoop.bg
Date: 2023.04.27 12:27:28 +03'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV
ANGELOV
Digitally signed by YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV
DN: cn=ANGELOV, dc=qualified-natural-ca, cn=YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV, givenName=YAVOR, email=yavor_angellov@severcoop.bg, c=BG, l=gr, TargetName=ANGELOV, serialNumber=PNOBG-8807128260, o=SEVERCOOP GUMZA HOLDING AD, 2.5.4.97-ARTBDS-121661931
Date: 2023.04.27 12:32:49 +03'00'

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Управител и рег. одитор, отговорен за одита: **Денислав Велев**
Дата на заверката: 27 април 2023 г.

DENISLAV V Vasilev Velev
Digitally signed by DENISLAV V Vasilev Velev
Date: 2023.04.27 16:02:16 +03'00'

Всички суми са представени в '000 лв.	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Северкооп - Гъмза Холдинг АД							Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Резерв от емисия на акции	Преоценъчен резерв	Законови резерви	Допълнителни резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите		
Салдо към 1 януари 2022 г.	10 696	5 348	(47)	995	837	8 111	25 940	1 277	27 217
Печалба за периода	-	-	-	-	-	1 798	1 798	115	1 913
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	1 798	1 798	115	1 913
Други изменения	-	-	-	-	-	(76)	(76)	76	-
Ефект от бизнес комбинация	-	-	-	-	-	59	59	468	527
Салдо към 31 декември 2022 г.	10 696	5 348	(47)	995	837	9 892	27 721	1 936	29 657

[illegible]

DENISLAV
Vasilev
Velev

Digitally signed by
DENISLAV Vasilev
Velev
Date: 2023.04.27
16:02:38 +03'00'

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2022 г.(продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Северкооп - Гъмза Холдинг АД							Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Резерв от емисия на акции	Преоценъчен резерв	Законови резерви	Допълнителни резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите		
Салдо към 1 януари 2021 г.	10 696	5 348	(47)	995	837	6 744	24 573	334	24 907
Печалба за периода	-	-	-	-	-	1 275	1 275	34	1 309
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	1 275	1 275	34	1 309
Други изменения	-	-	-	-	-	2	2	-	2
Ефект от бизнес комбинация	-	-	-	-	-	90	90	909	999
Салдо към 31 декември 2021 г.	10 696	5 348	(47)	995	837	8 111	25 940	1 277	27 217

Съставил :
Евгения Пеева

Дата на съставяне : 20.04.2023 г.

„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София
 Одиторско дружество рег.№ 104
 Управител и рег. одитор, отговорен за одита:
 Денислав Велев
 Дата на заверката: 27 април 2023 г.

DENISLAV
 Vasilev
 Velev
 Digitally signed by
 DENISLAV Vasilev
 Velev
 Date: 2023.04.27
 16:03:21 +03'00'

Изпълнителен директор :
 Явор Ангелов
 YAVOR
 VENTISIS
 LAVOV
 ANGELO
 V

Digitally signed by YAVOR
 VENTISLAVOV ANGELOV
 DN: sn=ANGELOV,
 dc=qualified-natural-ca,
 cn=YAVOR VENTISLAVOV
 ANGELOV,
 givenName=YAVOR,
 email=yavor_angelov8@abv.bg,
 c=BG, l=gr.
 TargetUri:
 serialNumber=PNOBG-8807
 126260, o=SEVERCOOP-
 GAMZA HOLDING AD,
 2.5.4.97-NTBBG-121661931
 Date: 2023.04.27 12:33:59
 +03'00'

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2022

Пояснение	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Оперативна дейност		
Заеми, предоставени на други предприятия	(1 652)	(702)
Постъпления по предоставени заеми	70	-
Постъпления по краткосрочни заеми	30 891	27 084
Плащания по краткосрочни заеми	(32 057)	(28 983)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	16 767	8 688
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(16 112)	(8 510)
Получени лихви	2 271	5 528
Постъпления от клиенти	152	6
Плащания на доставчици	(1 340)	(153)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(177)	(160)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(36)	(651)
Други парични потоци от оперативна дейност	(4)	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 227)	2 145
Инвестиционна дейност		
Постъпления от бизнескомбинации	431	-
Продажба на инвестиционни имоти	-	4 258
Придобиване на инвестиционни имоти	(82)	(3 867)
Нетен поток от инвестиционна дейност	349	391
Финансова дейност		
Постъпления от дългосрочни заеми	16 790	2 675
Плащания по дългосрочни заеми	(14 055)	(3 477)
Платени лихви	(1 784)	(2 090)
Получени дивиденди	-	253
Други плащания от финансова дейност	(139)	(48)
Нетен паричен поток от финансова дейност	812	(2 687)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(66)	(151)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	400	551
Пари и парични еквиваленти в края на годината	334	400

Съставил : EVGENIYA
Евгения Пеева
Дата на съставяне : 20.04.2023 г.
„ФИНСТАБ“ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Управител и рег. одитор, отговорен за одита:
Денислав Велев
Дата на заверката: 27 април 2023 г.

Digitally signed by EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
DN: cn=EEV, dc=qualified-natural-ia, l=SOPIA,
sn=PEEVA, givenName=EVGENIYA,
serialNumber=PNORG-8010216537, cn=EVGENIYA
STOYANOVA PEEVA, email=peeva_decheva@abv.bg
Date: 2023.04.27 12:28:41 +03'00'

Изпълнителен директор : YAVOR
Явор Ангелов
VENTSISLAV
AVOV
ANGELOV

Digitally signed by YAVOR VENTISLAVOV ANGELOV
DN: cn=ANGELOV, dc=qualified-natural-ia, cn=YAVOR VENTISLAVOV ANGELOV, givenName=YAVOR, email=yavor_angelov@abv.bg, c=BG, l=gr, targetUri=https://www.ventislavovangelov.com, serialNumber=PNORG-8802712826, o=SEVERCOOP-GAMZA HOLDING AD, 2.5.4.97=NTBIB-121661931
Date: 2023.04.27 12:34:25 +03'00'

Digitally signed by DENISLAV Vasilev Velevev
Date: 2023.04.27 16:03:38 +03'00'

Пояснения към консолидирания годишен финансов отчет

1. Информация за Групата

Групата на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД включва дружеството-майка и неговите две дъщерни дружества към 31.12.2022 г. – Устрем Холдинг АД, Имоти-С АД.

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД (дружество-майка) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 13 487 от 1996 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" N 85з, вх. А, ап. офис 9.

Първоначално Дружеството-майка е учредено като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Приватизационен фонд „Северкооп-Гъмза“ АД.

През 1998 година в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и § 4 от ПЗР на Закона за приватизационните фондове дружеството-майка преурежда дейността си като холдинг.

Дейността на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

Основният предмет на дейност на Групата е:

- Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества;
- Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва;
- Предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира;
- Извършване на всяка друга дейност, незабранена от закона

На 18.09.2018 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала на дружеството-майка, реализирано чрез публично предлагане на 2 673 899 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Номиналната стойност на всяка една от новите акции е 2,00 лв./акция и емисионна стойност 4,00 лв./акция. В резултат от това увеличение акционерният капитал на дружеството-майка е увеличен от 5 347 798,00 лева на 10 695 596,00 лв.

През представените отчетни периоди „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД упражнява контрол и включва в консолидацията на следните дружества:

- „Имоти – С“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност управление на недвижими имоти и финансови средства;
- „Устрем Холдинг“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост;
- Винпром Хасково ЕАД, гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност изкупуване на грозде и плодове, отглеждане и стопанисване на лозови насаждения, производство и търговия на грозде и друга селскостопанска продукция, производство и търговия с производните на гроздето продукти, производство и търговия на вина, ракии и други алкохолни и безалкохолни напитки, транспортни услуги в страната и чужбина, външно-търговска и вътрешно-търговска дейност с грозде и неговите производни, отдаване под наем на недвижими

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

имоти. Дружеството е продадено на 30.06.2020 г.

Към 31 декември 2022 г. в дружествата на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД работят 10 служители на трудов договор и договор за управление.

Отчетите на дружеството-майка и на дружествата, включени в консолидацията, са изготвени към 31 декември 2022 г.

Войната в Украйна – влияние върху дейността

Във връзка с възникналият на 24 февруари 2022 год военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на консолидирания отчет и наложените санкции и ограничителни мерки на Руската федерация и свързани с нея физически и юридически лица. Северкооп-Гъмза Холдинг АД отбелязва, че през отчетната финансова година Групата не е осъществявала сделки и няма вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

Ръководството на Групата наблюдава, текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от войната върху дейността ѝ. На този етап тя не оказва пряко непосредствено влияние върху дейността на Групата. Поради това, ръководството на Групата не е идентифицирало области в консолидирания финансов отчет, върху които войната в Украйна да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

1.1. Собственост и управление на дружеството-майка

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е публично дружество съгласно българския Закон за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството-майка се търгуват на официалния сегмент на Българска фондова борса АД, гр. София.

Дружеството-майка е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 31 декември 2022 г. е в състав:

Явор Венциславов Ангелов
Десислава Будьонова Чакърлова
Ивайла Бисерова Чонгова

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Акционери, притежаващи над 5% от капитала на дружеството-майка към 31 декември 2022 г.:

Групата няма крайно предприятие майка.

Селена Холдинг АД	14,99%
Зем Инвест ЕООД	18,39%

1.2. Структура на Групата

Структурата на Групата включва „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД като дружество-майка и посочените по-долу дъщерни дружества:

Наименование на дъщерното дружество	31.12.2022 % участие	31.12.2021 % участие
„Устрем Холдинг“ АД	82.51	82.51
„Имоти-С“ АД	95.71	95.71
„Имоти - Т“ ЕООД	100.00	100.00

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Дружеството-майка и дъщерните дружества извършват своята дейност на територията на Република България.

2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният годишен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружествата от Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Консолидираният годишен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС. Промяната е във връзка с реформата на базовите лихвени проценти

3.1. Изменения и разяснения, които влизат в сила от 01.01.2022 г.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).

3.2. Изменения и разяснения, които влизат в сила от 01.01.2023 г.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2022 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК).
- Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК).
- МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не са приети от ЕК).

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- Подобрения на МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).
- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не са приети от ЕК).

3.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи приложения

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

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която са регистрирани дружествата от нея. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във консолидираните финансови отчети на Групата също е българският лев.

4.4. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2022 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на

финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

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

4.5. Бизнес комбинации

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

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

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество.

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

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива,

в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.6. Сделки с неконтролиращи участия

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

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата.

Групата определя два основни сегмента на опериране – Сегмент на Финансова дейност и Сегмент на опериране с недвижими имоти

Сегментът на финансова дейност се характеризира с опериране в областта на инвестирането във финансови активи – финансови инструменти, краткосрочни и дългосрочни, вземания и финансиране на дружествата от групата срещу насрещна престация лихва.

Сегментът на опериране с недвижими имоти се характеризира със закупуване и управление на инвестиционни имоти с цел отдаване под наем или бъдещо реализиране при значително по високи цени, с цел формиране на положителен финансов резултат.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Освен това, активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди това се отнася предимно за офиса на Групата, намиращ се в гр. София.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития, напр. разходи за реструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се прегледват от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

4.8. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

4.8.1. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и 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.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя 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 „Резултат от операции с инвестиционните имоти“.

4.8.2. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в пояснение 5.2. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

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

За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква

да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (вж. пояснение 5.2).

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен за годината.

4.8.3. Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

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

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

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от

справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.8.4. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Групата е определила стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че възстановимата стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Дълготрайните материални активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход. Частта от компонентата "преоценъчен резерв", отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента "неразпределена печалба" в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

Земи не се амортизират. Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява по линеен метод за разпределяне на стойността им (или преоценената им стойност) за времето на очаквания полезен живот, съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване, както следва:

- сгради	25 години;
- превозни средства	4 години
- машини и оборудване	6,67 – 7,69 години;
- компютри, компютърно оборудване	2 години
- стопански инвентар и други	7 години

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

4.8.5. Други нематериални активи

Другите нематериални активи са представени в консолидирания финансов отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелства, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност.

Нематериалните активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи икономически изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "нематериалните активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към "други приходи от дейността" в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Амортизациите на нематериалните активи се начисляват на линейна база за срока на полезен живот на съответните активи. Амортизирането на активите започва от месеца, следващ месеца на придобиването на актива или въвеждането му в експлоатация. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- софтуер 2 години;

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

4.8.6. Акционерен капитал

Акционерен капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация на Дружеството – майка.

4.8.7. Резерви и неразпределена печалба

Резервите на Групата включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите резултати или реализиране на бизнес комбинации, в които Групата е страна. Резервите на дружествата от групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби от минали години.

4.8.8. Пари и парични еквиваленти

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. и съответно 31 декември 2021 г.

4.8.9. Задължения към наети лица

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

4.8.10. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с приходи от наеми, лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти и други.

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

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

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

Дружествата от Групата признават 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 Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.8.11. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

4.8.12. Оперативни разходи

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

Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им, като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

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

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

4.8.13. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.8.14. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2022 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2021 г. той също е бил 10 %. За 2023 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружествата от Групата прилагат балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

4.8.15. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Групата и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период Групата не е разпределяла дивиденди.

4.8.16. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и среднопретегления брой на обикновените поименни акции на Дружеството- майка.

4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.9.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

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

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

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи, с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Печалби / (Загуби) от финансова дейност“ в отчета за рекласификация печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации.

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. Дружествата от Групата държат търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценяват по амортизирана стойност, като използват метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.9.4. 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 и други вземания.

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а загубата от обезценката и печалбата от обратно проявление на обезценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от финансова дейност“.

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила 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).

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Всички разходи, свързани с лихви, се представят в „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и 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 гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. 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 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 Групата е сигурна, 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.

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 30.

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.12.

4.11.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.12.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви през текущия отчетен период е представена в пояснение 5. При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.12.2. Ползен 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 Групата. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 18.1. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.12.3. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и

определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите brutни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

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

4.12.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

4.12.5. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. Пояснение 32.4)

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерно Дружество	31.12.2022		31.12.2021	
	Пряко участие	Размер на инвестицията в хил. лв.	Пряко участие	Размер на инвестицията в хил. лв.
Устрем Холдинг АД	33,82	1 928	33,82	1 928
Устрем Холдинг АД – през Имоти С АД	48,69	2 024	48,69	2 024
Имоти С АД	95,71	5 896	95,71	5 896

5.2. Продажба на 14,7 % от Устрем Холдинг АД

На 29.11.2021 г. Дружеството – майка продава 14.70 % от участието си в капитала на дъщерното дружество Устрем Холдинг ЕАД

Общата стойност на продажната цена е в размер на 848 хил.лв. Към датата на текущия финансов отчет Дружеството майка е получило цялата сума по банковата си сметка.

Ефектът към датата на продажбата 30.11.2021 г на 14,7 % от дружество Устрем Холдинг ЕАД, е представен както следва:

	хил.лв.
Основен капитал на дружеството	3 979
Резерви	17
Фин. резултат от минали години	1 734
Текущ финансов резултат	580
Нетна стойност на активите	6 310
	Балансова стойност към датата на продажба
<i>Финансовата информация е към 30.11.2021 г.</i>	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	225
Дългосрочни финансови активи	368
Дългосрочни търговски и други вземания	100
Нетекущи активи	693
Материални запаси	9
Търговски и други вземания	34 011
Краткосрочни финансови активи	10 891
Вземания от свързани лица	10
Пари и парични еквиваленти	304
Текущи активи	45 225
Общо активи	45 918
Задължения	(39 608)
Нетни разграничими активи и пасиви	6 310
Нетни разграничими активи и пасиви на продадени акции 14.7%	928
Получено възнаграждение	848
Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при продажба	848
	‘000 лв.
Подлежащо на получаване възнаграждение	848
Нетни активи при продажба	(928)
Неконтролиращо участие	-
Отписана репутация	-
Печалба/(Загуба) от сделката	(80)
Печалба/(Загуба) от сделката, отчетена на идив. ниво	10
Корекция в консолидиран отчет	(90)

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

6. Репутация

хил. лв.

Начално салдо 01 януари 2021 г.
Крайно салдо 31 декември 2021 г.
Крайно салдо 31 декември 2022 г.

-
-
-

7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: Сегмент Финансова дейност и Сегмент Недвижими имоти. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за 2022 г., както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2022 хил. лв.	2022 хил. лв.	2022 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалба от основна дейност	2 020	3	-	2 023
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	(49)	(388)	71	(366)
Печалба от продажба на дъщерно дружество	32	-	(128)	(96)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	1	1 373	(15)	1 359
Други приходи	1	9	-	10
Разходи за материали	(7)	-	-	(7)
Разходи за външни услуги	(392)	(123)	15	(500)
Разходи за амортизация	(9)	-	(23)	(32)
Разходи за персонала	(121)	(69)	-	(190)
Други разходи	(3)	(1)	-	(4)
Печалба преди данъци	1 473	804	(80)	2 197
Разход за данък върху дохода	(134)	(150)	-	(284)
Печалба за годината	1 339	654	(80)	1 913
Активи на сегмента	106 207	17 006	(18 664)	104 549
Административни сгради на Групата	-	-	683	683
Пасиви на сегмента	74 204	9 801	(8 430)	75 575

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за 2021 г., както следва:

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба от основна дейност	862	6	(27)	841
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	1 000	(355)	5	650
Печалба от продажба на дъщерно дружество	10	-	(90)	(80)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	713	-	713
Приходи от продажби	-	15	(15)	-
Разходи за външни услуги	(361)	(62)	17	(406)
Разходи за амортизация	(9)	(2)	(23)	(34)
Разходи за персонала	(109)	(66)	-	(175)
Други разходи	(5)	(90)	-	(95)
Печалба преди данъци	1 388	159	(142)	1 414
Разход за данък върху дохода	(105)	-	-	(105)
Печалба за годината	1 283	159	(142)	1 309
Активи на сегмента	100 683	14 380	(15 151)	99 912
Административни сгради на Групата	-	-	715	727
Пасиви на сегмента	70 019	7 829	(4 438)	73 410

8. Печалба от основна дейност

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба от продажба на финансови активи	201	318
Загуба от продажба на финансови активи	(1 072)	(314)
Печалба от преоценка на финансови инструменти	3 185	1 389
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(291)	(552)
Печалба / (Загуба) от основна дейност	2 023	841

9. Печалба / (Загуба) от финансова дейност

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от лихви и неустойки	3 094	4 079
Разходи за лихви и неустойки	(3 684)	(3 405)
Загуба от кредитна обезценка на вземания	(100)	(524)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	392	194

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Приходи от дивиденди	-	362
Други финансови разходи	(68)	(56)
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	(366)	650

10. Резултат от операции с инвестиционни имоти

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	4 117
Балансова стойност на продадени дълготрайни активи	-	(3 451)
Печалба от продажба	-	666
Приходи от наем	102	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 257	47
Други приходи		
Общо други доходи, нето	1 359	713

11. Други приходи

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Финансирания от бюджета	8	-
Други приходи	2	-
	10	-

12. Разходи за материали

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Консумативи	(1)	-
Акcesoари	(6)	-
	(7)	-

13. Разходи за външни услуги

	2022	2021
	хил.лв.	хил.лв.
Застраховки	(261)	(197)
Такса банка довереник	(21)	(51)
Наеми и консумативи	(33)	(19)
Ремонт	(83)	(20)
Професионални услуги	(17)	(29)
Юридически услуги	(3)	(9)
Счетоводни услуги и одит	(39)	(44)

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Такси КФН и БФБ	(19)	(26)
ЦД и Сервиз финансови пазари	(16)	(6)
Други	(8)	(5)
	(500)	(406)

14. Разходи за персонал

	2022 хил.лв.	2021 хил.лв.
Разходи за заплати	(175)	(154)
Разходи за осигуровки	(15)	(21)
	(190)	(175)

15. Други разходи

	2022 хил.лв.	2021 хил.лв.
Местни данъци и такси	-	(90)
Отписани активи	-	(5)
Други	(4)	-
	(4)	(95)

16. Доход на акция

	2022 в лв.	2021 в лв.
Печалба подлежаща на разпределение	1 913 433	1 309 000
Средно-претеглен брой акции	5 347 798	5 347 798
	0,36	0,24

17. Инвестиции в асоциирани предприятия

Към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. Групата притежава 39,88% от правата на глас и собствения капитал на дружество Лотос АД. Страната на учредяване е България. Основната дейност е производство и търговия с облекла. Инвестицията е отчетена по метода на собствения капитал. Датата на финансовите отчети на асоциираното предприятие е 31 декември.

	Участие в %	2022 хил.лв.	Участие в %	2021 хил.лв.
Лотос АД	39,88	-*	39,88	-*
ОБЩО		-*		-*

*Инвестицията е под 1 хил. лв.

Дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност. През 2022 г. и 2021 г. не са получавани дивиденди от асоциираното предприятие.

Групата няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

Дружеството Лотос АД е в производство по несъстоятелност съгласно дело 225/2007 г. на Габровски окръжен съд. Към датата на текущия финансов отчет производството по несъстоятелност е спряно, поради липса на средства за издръжка на производството.

18. Дълготрайни материални и нематериални активи

18.1. Имоти, машини и съоръжения

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. имоти, машини и съоръжения на Групата са както следва:

	Земи (терени)	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения и оборудване	Трансп. средства, стопански инвентар, и други	Разходи за придобиване	Други	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.			хил.лв.
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 Януари 2021 г.	45	764	7	1	-	-	817
Придобити					6	14	20
Излезли	-	-	-	-	(6)	-	(6)
Салдо към 31 декември 2021 г.	45	764	7	1	-	14	831
Амортизация:							
Салдо към 1 Януари 2021 г.	-	(62)	(7)	(1)	-	-	(70)
Разходи за амортизация		(32)	-	-	-	(2)	(34)
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(94)	(7)	(1)	-	(2)	(104)
Балансова стойност към 1 Януари 2021 г.	45	702	-	-	-		747
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	45	670	-	-	-	14	727

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

	Земи (терени)	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения и оборудване	Трансп. средства, стопански инвентар, и други	Разходи за придобиване	Други	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.			хил.лв.
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 Януари 2022 г.	45	764	7	1	-	14	831
Рекласифицирани	-	-	(1)	-	-	(13)	(14)
Салдо към 31 декември 2022 г.	45	764	6	1	-	1	817
Амортизация:							
Салдо към 1 Януари 2022 г.	-	(94)	(7)	(1)	-	(2)	(104)
Разходи за амортизация		(32)					(32)
Отписване на амортизация рекласифицирани активи	-	-	-	-		2	2
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	(126)	(7)	(1)	-	-	(134)
Балансова стойност към 1 Януари 2022 г.	45	670	-	-	-	14	727
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	45	638	-	-	-	1	683

Към 31.12.2022 г. върху имоти, машини и съоръжения на Групата няма наложени тежести. Групата няма поети ангажименти за закупуването на имоти, машини и съоръжения.

Всички разходи за амортизация са включени в ред “Разходи за амортизация” от отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. През 2022 г. ръководството на групата е взело решение да рекласифицира всички дълготрайни активи на дъщерното дружество Имоти – Т ЕООД в инвестиционни имоти и други инвестиционни активи тъй като ръководството очаква да ги отдава под наем.

19. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват 27 имота, както следва :

В гр. София – 3 имота
 В к.к. Боровец – 1 имот
 В с. Бели Искър, общ. Самоков – 3 имот
 В гр. Несебър и к.к. Слънчев Бряг – 18 имота.
 В гр. Долна Баня – 1 имота.
 В с. Лозенец – 1 имот

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, за 2022 г., отчитани по справедлива стойност, са представени в отчета за финансовото състояние на групата както следва :

	хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2021 г.	11 968
Новопридобити активи	1 303
Отписани активи	(3 451)
Промяна в справедливите стойности	47
Други изменения	1
Изменение през периода	(2 100)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	9 868
Рекласифицирани от дълготрайни материални активи	14
Амортизация на рекласифицирани активи	(2)
Новопридобити активи	867
Промяна в справедливите стойности	1 257
Изменение през периода	2 136
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	12 004

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) е определена, чрез оценка на независими лицензирани оценители, а именно Апис Трейд ЕООД и Байт Консулт ООД , използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензираните оценители при изготвяне на оценките са използвали метод изваждане на остатъчната стойност, метода на доходността, пазарен/сравнителен/ метод, ликвидна стойност при принудителна продажба. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензираните оценители са избрали най - добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност. Тежестта на използваните методи при оценяване е основно с тежест 50% - 50%.

Към датата на консолидирания финансов отчет част от инвестиционните имоти на Групата в размер на 9 136 хил.лв. са заложили като обезпечение по банков заем, сключен от дъщерното дружество „Имоти – С“ АД с първа по ред ипотека (пояснение 24.2).

Групата няма поети ангажименти по строеж и/или ремонт на вече съществуващи инвестиционни имоти.

Погади настъпилите усложнения в бизнес средата, свързана с наемане и отдаване под наем на имоти в България в резултат от разпространението на коронавирус (Covid-19), обявяването на

ограничения във връзка с пандемията и предпочитането на повечето компании да използват home office като метод на работа на служителите си, които са налице вече повече от две години, ръководството е взело решение от началото на миналата година период да не отдава под наем инвестиционните си имоти, а да ги държи с цел продажба и реализиране на капиталова печалба. Това е причината да няма реализирани приходи от наем през миналата година. Преки оперативни разходи за периода по повод инвестиционните имоти са в размер на 19 хил.лв. Те са свързани с поддръжката на инвестиционните имоти, собственост на Групата.

От началото на текущата година, поради ограничаване на Covid – 19 мерките и постепенното завръщане към нормалните условия за живот и работа, Групата отново започва да се стреми към сключване на договори за отдаване под наем на инвестиционните имоти, които притежава.

Дъщерните дружества са сключили договори за отдаване под наем на част от притежаваните от него инвестиционни имоти, намиращи се в к.к. Слънчев Бряг и в гр. Несебър. Лизинговите плащания са фиксирани и не са индексирани с лихвен процент. Отчетения приход от наем е в размер на 102 хил.лв. За предходния период няма отчетен приход от наем на този и на останалите инвестиционни имоти.

Приходите от наеми могат да бъдат представени по следния начин:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Инвестиционни имоти		
К.к. Слънчев Бряг, общ. Несебър – 16 апартамента и магазин	101	-
Гр. Несебър – Вила	1	-
ОБЩО	102	-

20. Финансови активи

20.1. Дългосрочни финансови активи

Групата притежава капиталови инструменти в дружества, чиито акции не се търгуват на публична фондова борса с балансова стойност 128 хил.лв. (31.12.2021 г.: 128 хил.лв.), които са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството не е получило дивиденди през 2022 г. и 2021 г.

20.2. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Групата включват финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, както следва:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	32 025	20 464
Некотиранни капиталови инструменти	-	355
Дялове в договорни фондове	1 611	2 567
ОБЩО	33 636	23 386

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет, където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на консолидирания финансов отчет. Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от основна дейност”.

Краткосрочните финансови активи могат да бъдат представени и както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиции в акции и дялове	11 307	3 621
Акции, заложиени по репо сделки	22 329	18 727
	33 636	22 348

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 30.

21. Търговски и други вземания

	31.12.2022 хил.лв.	31.12.2021 Хил.лв.
Дългосрочни търговски и други вземания		
Вземания по договори за цесия	8 878	11 996
Вземания по договори за заеми	-	1 348
	8 878	13 344

	31.12.2022 хил.лв.	31.12.2021 хил.лв.
Краткосрочни търговски и други вземания		
Вземания по договори за цесия	21 964	22 546
Аванси за покупка на финансови активи	3 284	1 173
Аванс за покупка на недвижими имоти	5	3
Вземания по репо сделки	12 845	12 302
Вземания от клиенти	23	11
Вземания от клиенти по продажба на ФИ	7 641	14 762
Заеми	2 899	1 189
Данъчни вземания	138	17
Други вземания	14	7
ОБЩО	48 813	52 010

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 100 хил. лв. (2021 г.: 524 лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба / (Загуба) от финансова дейност”.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(1 174)	(844)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(100)	(524)
Възстановяване на загуба от обезценка	392	194
Салдо към края на периода	(882)	(1 174)

22. Парични средства

	31.12.2022 хил.лв	31.12.2021 хил.лв
Парични средства в лева	334	400
ОБЩО	334	400

В Дружествата от Групата са извършени оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена в консолидираните финансови отчети на Групата.

23. Собствен капитал

23.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството – майка и е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

Към 31 декември 2022 г. капиталът на майката "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД е 10 629 596,00 лева, разпределен в 5 347 798 броя поименни акции с номинална стойност 2 лева за всяка.

23.2. Резерви

	31.12.2022 хил.лв	31.12.2021 хил.лв
Резерв от емисия на акции	5 348	5 348
Законови резерви	995	995
Резерв от последващи оценки на инвестиции	154	154
Други резерви	636	636
ОБЩО	7 133	7 133

24. Задължения по дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	31.12.2022 хил.лв.	31.12.2021 хил.лв.
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	24.2	11 044	2 519
Облигационен заем	24.1	27 400	35 800
		38 444	38 319
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	24.2	356	271
Облигационен заем – главница	24.1	8 400	6 200
Облигационен заем - лихва	24.1	453	552
		9 209	7 023
Други краткосрочни заеми			
Заеми от нефинансови институции	24.4	70	492
Репозеделки	24.3	25 589	24 041

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Лихви по репо сделки	24.3	348	263
		26 007	24 796
Общо заеми		73 660	70 138

24.1. Облигационни заеми

На 12.07.2018 г. Дружеството-майка издава облигация с ISIN код BG2100008189 - 20 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 20 000 000 лв. (двадесет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 12.07.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 12.07.2026 г. Падежите на главничните плащания започват от 12.01.2022 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 12.07.2026 г.

Начислените лихви към облигационерите към 31.12.2022 г. са в размер на 856 хил.лв. (за 2021 г. – 1 007 хил.лв) (виж пояснение 24.1)

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД за придобиване на дялови участия в дъщерни предприятия, структуриране на диверсифициран инвестиционен портфейл от финансови инструменти, придобиване на вземания, инвестиции на паричните, капиталовите и стоковите пазари, вкл. инвестиции в борсово търгувани стоки и производни деривативни инструменти.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на Дружеството- майка с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

На 03.06.2018 г. дъщерното дружество Устрем Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100010193 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 22 000 000 лв. (двадесет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 31.05.2019 г., като последното лихвено плащане е с падеж 31.05.2027 г. Падежите на главничните плащания започват от 30.11.2022 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на 31.05.2027 г.

Начислените лихви към облигационерите към 31.12.2022 г. са в размер на 982 хил.лв. (за 2021 г. – 990 хил.лв) (виж пояснение 24.1)

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Устрем Холдинг“ АД по предмета на дейност на дружеството за инвестиране във финансови инструменти и дялови участия на дружества, опериращи в перспективни отрасли на българската икономика; придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход.

24.2. Банкови заеми

На 25.03.2019 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва договор за заем за сумата от 3 000 хил.лв. при годишен лихвен процент РЛПКСК (който към датата на подписване на договора е 0,79%) плюс надбавка от 2,21 пункта, но не по- малко от 3,00%. РЛПКСК се определя на база на

методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора за банков заем, главничните вноски започват да се погасяват от 2020 г., ежемесечно като първата е 1 000 хил.лв., а останалите до пълно погасяване на кредита са по 18 520 лв. считано от 25.04.2020 г. Вноската от 1 000 хил. лв. е предсрочно погасена. Банковият заем е обезпечен с ипотека на част от недвижимите имоти на дружеството. На 27.12.2019 г. е подписан анекс за предоговаряне на заема – увеличена е сумата на главницата с 440 хил.лв. Съгласно новия погасителен план дружеството дължи главнична вноска в размер на 22 600 лв. месечно. Срокът на договора е до 25.03.2029 г. На 30.06.2021 г. заема е предсрочно погасен.

На 03.05.2019 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 2 400 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 2,5 пункта. Към датата на сключване на договора лихвата е 5% годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 20.01.2020 г. на 60 равни месечни вноски от по 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството. През 2021 г. е подписан анекс към договора, с който плащането на главницата по банковия заем е отложена за период от 6 месеца считано от 20.02.2021 г. След изтичане на гратисния период от 20.08.2021 г. главничните вноски се подновяват и следва да се погасяват ежемесечно в размер на 40 хил.лв. до пълно изплащане на заетата сума.

На 25.03.2021 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 1 040 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на договора е 0,79% плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по – малко от 2,2%. Към датата на сключване на договора лихвата е 2,2 % годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 25.10.2022 г. на 103 равни месечни вноски от по 9,8 хил.лв. като на 30.12.21 г. е предсрочно погасена главница в размер на 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

На 05.04.2021 г. Дъщерното дружество Имоти – С АД сключва нов договор за банков заем за сумата от 265 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на БЛП плюс договорна надбавка от 1,5 пункта. Към датата на сключване на заема общо договорения лихвен процент е 4%. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главницата се издължава на две последователни месечни вноски в размер на 88 300 лв. съответно на дата 20.01.2024 г. и на 20.02.2024 г. и една месечна вноска в размер на 88 400 лв. дължима на 20.03.2024 г. Банковия заем е обезпечен с ипотека върху недвижим имот.

На 05.08.2022 г. Дружеството - майка сключва договор за заем за сумата от 7 940 хил.лв. при променлива годишна лихва формирана от променлив Базов лихвен процент в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 1,5 (една цяло и пет) пункта. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 4 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Главнично плащане е еднократно на датата на падежа на банковия заем. Банковият заем е обезпечен застраховка „Финансов Риск“ в размер на 7 940 хил.лв. Срокът на договора е до 03.11.2022 г. Заемът е погасен.

На 02.09.2022 г. Дъщерното дружество Имоти – С АД сключва нов договор за банков заем за сумата от 750 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на РЛПКК плюс

договорна надбавка от 1,41 пункта., но не по-малко от 2,2% Към датата на сключване на договора договорения лихвен процент е 2,2%. Олихвяването се извършва на годишна база 365/360 дни. Съгласано погасителния план на договора главницата се плаща на 108 равни месечни вноски считано от 25.09.2023 по 6950 лв. всяка. Заема е отпуснат за срок от 10 години като последната дължима вноска е на 02.09.2032 г.

На 16.12.2022 г. Дружеството - майка сключва договор за заем за сумата от 8 100 хил.лв. при променлива годишна лихва формирана от променлив Базов лихвен процент в BGN плюс договорена надбавка за кредитен риск в размер на 0,5 (нула цяло и пет) пункта. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 3 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Главнично плащане с гратисен период и започва от 2024 г., 58 равни месечни вноски вноските. Банковият заем е обезпечен застраховка „Финансов Риск“ в размер на 8 100 хил.лв. Срокът на договора е до 28.12.2028 г.

Задълженията към датата на настоящия отчет могат да бъдат определени по следния начин:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил.лв	хил.лв
до 12 месеца	356	271
Над 1 година	11 044	2 519
ОБЩО	11 400	2 790

24.3. Репо сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 6,00% и 6,6%.

	31.12.2022	31.12.2021
	хил.лв	хил.лв
Отворени репо сделки	25 589	24 041
Лихви по репо сделки	348	263
ОБЩО	25 937	24 304

24.4. Заеми от нефинансови институции

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори временна финансова помощ. Договорите са краткосрочни. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 5,00% и 6,00%.

	31.12.2022	31.12.2021
	хил.лв	хил.лв
Други заеми	-	443
Лихви по заеми	70	49
Други	-	-
ОБЩО	70	492

24.5. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност, са тези, за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	31.12.2021	Парични изменения	Други изменения*	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	42 552	(8 137)	1 838	36 253
Банкови заеми	2 790	8 459	151	11 400
Репо сделки	24 304	310	1 323	25 937
Други заеми	492	(469)	47	70
Общо	70 138	163	3 359	73 660

* Другите изменения включват начисления на лихви, продажба на вземания и получени суми по договори за заем.

25. Отсрочени данъци, нетно

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2022	Признати в печалбата или загубата	31.12.2022
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Преоценка на финансови активи	561	309	870
Обезценка на финансови активи	(159)	(26)	(185)
Обезценка на вземания	(126)	22	(104)
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	10	126	136
Неизползвани данъчни загуби	(12)	(174)	(186)
Слаба капитализация	(27)	27	-
	247	284	531
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(324)		(475)
Отсрочени данъчни пасиви	571		1 006
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	247		531
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2021	Признати в печалбата или загубата	31.12.2021
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Преоценка на финансови активи	423	138	561
Обезценка на финансови активи	(104)	(55)	(159)
Обезценка на вземания	(88)	(38)	(126)
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	14	(4)	10
Неизползвани данъчни загуби	(15)	3	(12)
Слаба капитализация	(32)	5	(27)
	198	49	247
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(432)		(324)
Отсрочени данъчни пасиви	630		571
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	198		247

Пасивът е изчислен при действащото за 2022 г. (2021 г.) данъчно законодателство - данъчна ставка от 10%.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

26. Задължения за данъци върху дохода

Разходите за текущи данъци и отсрочените данъци са изчислени на база законово определената ставка от 10% съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В таблицата по-долу е представено обяснение за ефективната данъчна ставка:

	31.12.2022 хил.лв	31.12.2021 хил.лв
Печалба за периода преди данъци	2 277	1 547
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(228)	(155)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(52)	(223)
Ефект от бизнес комбинация	522	333
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(8)	(12)
Очакван разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	-	(56)
Очакван разход за текущ данък	-	(56)
Очакван разход за отсрочен данък	(284)	(49)

27. Търговски и други задължения

	31.12.2022 хил.лв	31.12.2021 хил.лв
Търговски и други задължения		
Задължения за покупка на финансови активи	1 260	2 832
Задължения за покупка на недвижими имоти	20	-
Задължения към доставчици	4	53
Данъчни задължения	73	71
Персонал	5	6
Осигурителни предприятия	3	3
Други задължения	-	1
	1 365	2 966

28. Свързани предприятия

Свързани лица за Групата са членовете на съвета на директорите на дружествата от групата и асоциираното дружество „Лотос“ АД (в несъстоятелност). Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

28.1. Сделки със свързани лица през годината

	31.12.2022 хил.лв.	31.12.2021 хил.лв.
Задължения		
<u>Сделки с ключов управленски персонал</u>		
Управленски договори – възнаграждения	51	49
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(50)	(49)

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Общо обороти

1	-
----------	----------

28.2. Неуредени разчети със свързани лица към края на годината

Към 31 декември Групата има задължение към свързани лица, както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил.лв.	хил.лв.
Текущи вземания от :		
Общо вземания от свързани лица		
Текущи задължения към :		
- Ключов управленски персонал	4	3
Общо задължения към свързани лица	4	3

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени. През периода не са признати разходи по обезценка на вземанията, дължими от свързани лица.

29. Безналични сделки

През текущия период Групата не е осъществявала безналични сделки.

30. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви :

	31.12.2022	31.12.2021
	хил.лв	хил.лв
Условни Активи		
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	4 892	4 892
Номинал на цедирани вземания	29 469	35 944
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	4 875	4 875

31. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	31.12.2022	31.12.2021
	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други вземания	57 691	65 354
Финансови инструменти	33 636	23 514
Пари и парични еквиваленти	334	400
	91 661	89 268

Финансови пасиви	31.12.2022 хил.лв.	31.12.2021 хил.лв.
Получени заеми	73 660	70 138
Задължения към свързани лица	4	3
Други задължения	1 369	2 966
	75 033	73 107

Вижте Пояснение 4.4 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 31. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 32.

32. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружествата от Групата са изложени на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснение 28. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружествата в нея в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

32.1. Лихвен риск

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

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. Част от Дружествата от Групата са изложени на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като Групата се финансира частично от получени банкови заеми, които са отпуснати при плаващи лихвени проценти, а предоставените заеми са отпуснати при фиксирани лихви. Евентуалното увеличение на БПЛ или РЛПККК, който се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти, би довело до увеличение на лихвите, които Групата дължи по част от получените привлечени средства и да бъде изложена на риск. Ръководството на Групата не очаква в близко бъдеще значително увеличение на плаващите компоненти на лихвените проценти по получените банкови заеми.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на нетния финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

плаващ лихвен процент, базиран на изменение от 1%. Всички други параметри са приети за константни.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%
31 декември 2022 г.				
Банкови заеми	1 680	1 966	27 668	27 774
31 декември 2021 г.				
Банкови заеми	1 240	1 310	27 182	27 252

32.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2022 хил.лв.	31.12.2021 хил.лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	57 691	65 354
Финансови инструменти	33 636	23 514
Пари и парични еквиваленти	334	400
Балансова стойност	91 661	89 268

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

За Търговски и други вземания Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Общо
Вземания по договори за цесия	11 921	19 592	31 513

Вземания от клиенти по покупка на ФА	3 225	4 522	7 747
Аванси за покупка на финансови активи	2 351	977	3 328
Вземания по репо сделки	12 850	-	12 850
Заеми и други	657	2 444	3 101
Очаквани кредитни загуби	(175)	(706)	(881)
	30 829	26 829	57 658

32.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от Групата посрещат нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2022 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	97	35 371	-	-
Задължения към свързани лица	4	-	-	-
Задължения по облигационен заем	5 436	4 896	29 496	-
Задължения по банков заем	343	369	11 293	1 111
Други заеми				
Общо	5 880	40 636	40 789	1 111

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	76	2 872	-	-
Задължения към свързани лица	3	-	-	-
Задължения по облигационен заем	3 496	5 097	37 134	2 241
Задължения по банков заем	181	209	2 056	1 132
Други заеми	-	24 300	-	-
Общо	3 756	32 478	39 190	3 373

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

Ако при оценяването на справедливата стойност бъдат използвани наблюдаеми елементи, които се нуждаят от значително коригиране, основано на ненаблюдаеми елементи, такова признаване е от ниво 3. За оценяването на значението на даден елемент за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват е необходимо да бъдат взети предвид специфичните за даден актив или пасив фактори.

32.4. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2022 г.	Ниво 1 хил.лв.	Ниво 2 хил.лв.	Ниво 3 хил.лв.	Общо хил.лв.
---------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Инвестиционни имоти	-	12 004	-	12 004
Дългосрочни финансови активи	-	-	128	128
Краткосрочни финансови активи	33 636	-	-	33 636
31 декември 2021 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Инвестиционни имоти	-	9 868	-	9 868
Дългосрочни финансови активи	-	-	128	128
Краткосрочни финансови активи	23 386	-	-	23 386

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса към 31 декември 2022 г.

Земя и сгради (Ниво 2)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) е определена, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензираният оценител при изготвяне на оценките е използвал метода на сравнителните продажби, метода на вещната стойност, остатъчния метод, метода на бързата продажба и метода на приходите. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензираният оценител е избрал най добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях. Тежестта на използваните два метода при оценяване на всеки имот е основно с тежест 50% - 50%.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Ниво 2
	хил.лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	11 968
Рекласифицирани имоти	
Новопридобити инвестиционни имоти	1 303
Отписани	(3 451)
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	47
Други изменения	1
Салдо към 31 декември 2021 г.	9 868
Придобити имоти	867
Рекласифицирани имоти	14
Амортизация на рекласифицирани имоти	(2)
Промяна в справедливата стойност	
Други изменения	1 257
Салдо към 31 декември 2022 г.	12 004

Краткосрочни и дългосрочни финансови активи (Ниво 3)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 3) е определена чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация. Използваните методи са метод на чистата стойност на активите и метод на дисконтираните парични потоци.

Методът на чистата стойност на активите се основа на индивидуална оценка на активи и пасиви на Дружеството. При благоприятна/(неблагоприятна) промяна на справедливата стойност на активите/ пасивите, съответно чистата стойност на акциите ще се увеличи/(намалее).

Значими ненаблюдаеми входящи данни при метод на дисконтиране на чистите парични потоци и тяхното взаимовръзка със справедливата стойност са както следва:

- Прогнозни входящи и изходящи парични потоци - определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако входящите парични потоци се увеличат (намалее) и ако изходящите парични потоци намалее (се увеличат);
- дисконтов процент – определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако дисконтовият процент е съответно по-нисък (по-висок).

Началното салдо на финансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Ниво 3 хил.лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	128
Салдо към 31 декември 2021 г.	128
Салдо към 31 декември 2022 г.	128

33. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Групата не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

31.12.2022	31.12.2021
хил. лв.	хил. лв.

Собствен капитал	29 657	27 217
Капитал	29 657	27 217
Заеми	75 044	73 163
- Пари и парични еквиваленти	(334)	(400)
Нетен дълг	74 710	72 763
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	104 367	99 980
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	72%	73%

Коефициента на задлъжнялост през 2022 г. е по – нисък в сравнение с коефициента през 2021 г. Това се дължи на ефективното управление на ресурсите на дружествата от групата.

34. Възнаграждение за задължителен одит

Съгласно чл. 30 от действащия Закон за счетоводството дружеството оповестява, че възнаграждението за одит на ГФО за 2022 г. е в размер на 13 хил.лв Не са предоставяни допълнителни услуги.

35. Изявление във връзка с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

икономически растеж

пазари

създаване на работни места

технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

Енергийна ефективност

Енергия от възобновяеми източници

Енергийно данъчно облагане

Система на ЕС за търговия с емисии

Инфраструктура за алтернативни горива

Стандарти за емисиите на CO2 от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период Северкооп-Гъмза Холдинг АД не е изложен на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата не е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си.

За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

36. Изявление във връзка с кредитни загуби в резултат на повишени лихвени и нива

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса.

За финансовата година дружеството е било изложено на кредитен риск. Дейността му е финансирана и с привлечени капитали /заеми/. Паричните средства са вложени в банки със стабилна ликвидност.

37. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му с изключение на описаните по-долу.

**Годишен консолидиран доклад за дейността
на “Северкооп – Гъмза Холдинг” АД през 2022 година**

съгласно чл. 100н, ал.5, от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 3, ал.1, от Закона за счетоводството, Приложение №2 и Приложение 3 към чл. 11 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021г. за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

Обща информация за Групата

Дружеството – майка “Северкооп – Гъмза Холдинг” АД е публично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания под ЕИК: 121661931 с адрес на управление: гр. София, бул. Симеоновско шосе №85з, основната дейност на дружество включва: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

“Северкооп – Гъмза Холдинг” АД е с регистриран капитал в размер на 10 695 596 лв, разпределен в 5 347 798 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 2 (два) лева. Акциите са неделими. Акциите на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014

Дружествата от групата нямат промяна в наименованието и другите средства за идентификация от края на предходния отчетен период.

Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством електронната платформа INFOSTOCK – <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/GAMZA> както и на електронната си страница <http://www.severcoop.com/News.html>

Органът на управление на Дружествата от Групата се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Участие в капитала на други дружества

Към 31 декември 2022 г. „Северкооп-Гъмза Холдинг” АД упражнява пряк контрол чрез притежание на повече от половината капитал и включва в консолидацията следните дружества:

- „Имоти – С” АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност управление на недвижими имоти и финансови средства;

- „Устрем Холдинг“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост;

- „Имоти – Т” ЕООД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност управление на недвижими имоти и финансови средства;

Управление на групата

Дружествата от групата на “Северкооп – Гъмза Холдинг” АД са акционерни дружества с едностепенна система на управление. Дружествата се представляват и управляват от изпълнителен директор.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Съветът на директорите се състои от:

- Десислава Будьонова Чакърлова
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата, с който е избран съвета на директорите, е 5 (пет) календарни години. Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор).

Устрем Холдинг АД

Съветът на директорите се състои от:

- Десислава Будьонова Чакърлова
- Северкооп – Гъмза Холдинг АД
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата, с който е избран съвета на директорите, е 5 (пет) календарни години. Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор).

Имоти – С АД

Съветът на директорите се състои от:

- Десислава Будьонова Чакърлова
- Северкооп – Гъмза Холдинг АД
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата, с който е избран съвета на директорите, е 5 (пет) календарни години. Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор).

Имоти – Т ЕООД

Дружеството е учредено на 08.12.2020г., за управител е избран Явор Венциславов Ангелов, едноличен собственик на капитала е „Имоти-С” АД

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството-майка към 31.12.2022 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2021 година, са както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2021 г.		Състояние към 31.12.2022 г.	
		брой акции	дялово участие	брой акции	дялово участие
1	Селена Холдинг АД	801 460	14.99%	801 460	14.99%
2	Зем Инвест ЕООД	983 433	18.39%	983 433	18.39%

Влияние на важните събития за "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, настъпили през периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. върху резултатите във финансовия отчет

На 07.02.2022 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на "Северкооп – Гъмза Холдинг” АД.

През февруари 2022 г. вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация и някои

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани. Поради нарастващото геополитическо напрежение, от февруари 2022 г. се наблюдава значително увеличение в колебанията на фондовите и валутните пазари, цените на енергоносителите и горивата и значително обезценяване на рублата спрямо американския долар и еврото.

Тези събития се очаква да окажат влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии, опериращи в Руската Федерация, Украйна и Беларус. Групата няма преки експозиции (напр., сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, както и в по-дългосрочен план върху търговските обороти, паричните потоци и рентабилността.

На 29.06.2022 г. дъщерните дружества “Устрем Холдинг” АД и “Имоти-С” АД, проведеха годишни общи събрания на акционерите си.

На 13.07.2022 „Северкооп – Гъмза“ АД проведе годишно общо събрание на акционерите си.

На 28.11.2022 дъщерното дружество “Устрем Холдинг” АД проведе извънредно общо събрание на акционерите си. Точките от дневния ред бяха във връзка с промяната на акциите на дружеството от налични в безналични. По време на общото събрание се извърши също и избор на одитен комитет, както и се приеха правила за дейността на одитния комитет.

На 01.12.2022 „Северкооп – Гъмза“ АД проведе извънредно общо събрание на акционерите. По време на общото събрание: бяха освободени от длъжност членове на Съвета на директорите; бяха избрани нови членове на Съвета на директорите; бяха определени възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

Сключване или изпълняване на съществени сделки:

През отчетния период не са сключвани или изпълнявани сделки, които водят или предполагат благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 5 или повече на сто от приходите или печалбата на емитента, от друг финансов показател или от пазарната цена на издадените от емитента акции, както и сделки, които е вероятно да повлияят на инвеститорите при вземането на инвестиционно решение или при упражняване правото на глас, освен оповестените в настоящата информация.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период

Свързаните лица на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД включват ключов управленски персонал, дъщерни дружества и собственици.

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите.

Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение 28 от Годишния консолидиран финансов отчет на Групата.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества.

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на Групата, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рисковете, оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на "Северкооп–Гъмза Холдинг" АД са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или "Общи" рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството-майка, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за оборотно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на Групата.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които Групата има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общо фирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

Бизнес рискът отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за Групата е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато Групата използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно своите задължения.

Ликвидните рискове са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

Систематизирана финансова информация на консолидирана база

АКТИВИ

Нетекущи активи

Нетекущите активи на Групата към 31.12.2022 г. са в размер на 22 033 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Имоти, машини и съоръжения - 683 хил. лв.

Инвестиционни имоти – 12 004 хил. лв.

Дългосрочни финансови активи - 128 хил. лв.

Дългосрочни търговски и други вземания - 8 878 хил. лв.

Предплатени разходи 340 хил. лв.

Текущи активи

Текущите активи на Групата към 31.12.2022 г. са в размер на 83 232 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Материали – 306 хил. лв.

Търговски и други вземания – 48 813 хил. лв.

Краткосрочни финансови активи – 33 636 хил. лв.

Предплатени разходи - 143 хил.лв

Пари и парични еквиваленти – 334 хил. лв

Общо активи – 105 232 хил. лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собственият капитал на Групата към 31.12.2022 г. е в размер на 29 657 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Акционерен капитал - 10 696 хил. лв.

Резерви - 7 133 хил. лв.

Натрупана печалба – 9 892 хил. лв.

Групата приключва финансовата 2022 г. с Печалба в размер на 1 798 хил. лв.

Научноизследователска и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД, както и неговите дъщерни дружества не се занимават с научни изследвания и разработки.

Важни събития, настъпили в Дружеството и дъщерните дружества след края на отчетния период

На 29.03.2023 г. дъщерното-дружество ПМоти-С АД сключи договор за покупко-продажба на 100 % от дружествените дялове на „Изгрев Реал Естейт“ ЕООД с ЕИК 131132798. Капитала на дружеството възлиза на 5 000 лв.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на изготвянето му с изключение на описаните по-долу.

Основният процес, който групата на Северкооп-Гъмза Холдинг АД проследява след датата на съставяне на отчета, е развитието на световната и местна икономики в следствие на военния конфликт между Русия и Украйна. След края на отчетния период в „Северкооп – Гъмза“ АД, както и в неговите дъщерни дружества няма настъпили съществени събития.

Групата третира горните събития като некоригиращи събития, настъпили след края на отчетния период. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, количественият ефект от тези събития не може да бъде определен с разумна степен на точност от страна на Дружеството. Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макро-икономически условия върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата.

Не са налице други значими събития след отчетната дата, които да изискват оповестяване или корекция на консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Информация, изисквана по реда на чл. 187а и чл. 247 от Търговския закон

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината акции, издадени от "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:

През 2022 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и в неговите дъщерни дружества не са придобивали и прехвърляли собствени акции.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват:

Към 31.12.2022 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества не притежава собствени акции.

3. Политика за възнагражденията членовете на Съвета на директорите:

През 2022 г. Съветът на директорите спазва приетата от Общо събрание на акционерите Политика за възнагражденията, като през годината изготви доклад по политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, който е част от годишния финансов отчет на дружеството.

4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на Групата

Към 31.12.2022 г., членовете на Съвета на директорите на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества не притежават акции и облигации от капитала на Групата.

5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружествата от Групата

Членовете на СД на дружествата могат да придобиват свободно акции от капитала на дружествата от Групата на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. Участието на членовете на съветите 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:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Явор Венциславо в Ангелов	Имоти-С АД, ЕИК: 825256773 ИМОТИ-Т, ЕИК 206321068 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584"	Непряко, като представител на: Имоти-С АД, ЕИК: 825256773 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584	Имоти-С АД, ЕИК: 825256773, ИМОТИ-Т, ЕИК 206321068 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584
Десислава Будьонова Чакърлова	Имоти-С АД, ЕИК: 825256773 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584	Не притежава участие	Като част от съвет на директорите в: Имоти-С АД, ЕИК: 825256773 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584

7. Сключени през 2022 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството и неговите дъщерни дружества, като съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2022 г. не са сключвани договори с дружествата от Групата от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Групата, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Групата.

Ръководството на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Групата.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на Групата с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

Информация във връзка с чл. 33, ал.1, т.6 от Закона за счетоводството.

Към края на отчетния период „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД изпълнява своята дейност само в централния си офис в гр. София, бул. Симеоновско шосе 85з. Дружеството-майка няма допълнителни клонове или офиси в страната и чужбина.

Допълнителна информация по приложение 2 към чл. 11, ал. 1, т. 1 от НАРЕДБА 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

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.

Приходи от продажба на финансови активи за "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества са описани подробно в точка 10 от поясненията към годишния консолидиран финансов отчет.

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 емитента.

Според спецификата на дейността на дружеството "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, нямат доставчици на материали.

През 2022 г. няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството-майка или някое от дъщерните ѝ дружества.

3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента и неговите дъщерни дружества.

През отчетния период "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества не са сключвали сделки, които да оказват съществено значение за финансовото състояние, както и оказващи влияние към притежателите на финансови инструменти.

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 дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение т. 28 от Годишния консолидиран финансов отчет на Групата.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента 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 2022 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества.

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.

През 2022 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества нямат сделки, водени извън балансово.

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

Сключените сделки на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества през 2022 г., са подробно описани в пояснение т. 24 от годишния консолидиран финансов отчет.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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.

Към 31.12.2022 г. получените заеми от страна на групата са разгледани в т. 24 от поясненията към Годишния консолидиран финансов отчет.

9. Информация за отпуснатите от емитент или от дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Към 31.12.2022 г. предоставени заеми от страна на групата са разгледани в т. 20 от поясненията към Годишния консолидиран финансов отчет.

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

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД за придобиване на дялови участия в дъщерни и асоциирани предприятия, структуриране на диверсифициран инвестиционен портфейл от финансови инструменти, придобиване на вземания, инвестиции на паричните, капиталовите и стоковите пазари, вкл. инвестиции в борсово търгувани стоки и производни деривативни инструменти.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на Групата с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

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

„Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези 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 емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, към края на 2022 г. успешно са покрили своите задължения към кредитори. През годината, поради пандемичната ситуация се наблюдаваха забавени плащания от контрагенти на Групата. Забавените входящи парични потоци, породиха краткосрочни проблеми в управлението на оборотния капитал и доведоха до краткосрочни забавяния в изплащане на задължения от страна на Групата, към кредитори. Към края на отчетния период, всички задължения на дружеството по дългови взаимоотношения са уредени. Групата имаше възможност, при наличие на дългосрочно забавени входящи парични потоци да привлече финансиране чрез допълнителен дългов ресурс или чрез продажба на ликвидни активи с цел покриване на текущи задължения.

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.

Инвестиционните цели на Групата са обусловени от характера на Дружествата от Групата. Приоритет за Групата е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност Групата използва както собствен капитал, който към 31.12.2022 г. е в размер на 29 657 хил. лв., така и набраните средства от облигационната емисия в размер на 42 000 хил. лв. Ръководството на Групата очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на Групата, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Групата.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитираните акции и облигации, Групата може да увеличава парични потоци и чрез договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за Групата ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През 2022 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества.

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

„Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества прилагат правила и процедури, регламентирани ефективно функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Групата. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Групата, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективно осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Групата е длъжна да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

На 01.12.2022 г. Северкооп-Гъмза Холдинг АД проведе извънредно общо събрание на акционерите си, на което бе избран нов състав на Съвета на директорите.

- Ивайла Бисерова Чонгова
- Десислава Будьонова Чакърлова
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата, с който е избран съвета на директорите, е 5 календарни години. Дружеството-майка се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор)

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;

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.

Членовете на СД са получили следните годишни възнаграждения:

Явор Венциславов Ангелов – 12 382 лв.

Десислава Будьонова Чакърлова- 6 349 лв.

Ивайла Бисерова Чонгова – 631 лв.

От момента на избиране на 01.12.2022 за член на Съвета на директорите, до края на 2022 г., Ивайла Бисерова Чонгова е получил възнаграждение само за месец декември 2022 г.

През 2022г. членовете на съвета на директорите на „ІМоти-С“ АД са получили общо за цялата година следните суми:

- Явор Венциславов Ангелов – 12 120 лв.
- Десислава Будьонова Чакърлова- 3 857 лв..

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

През 2022 г. членовете на съвета на директорите на „Устрем Холдинг“ АД са получили общо за цялата година следните суми:

- Явор Венциславов Ангелов – 12 120 лв.
- Десислава Будьонова Чакърлова- 3 500 лв..

През 2022 г. управителя на „Илоти-Т“ ЕООД – Явор Венциславов Ангелов не е получавал възнаграждение.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2022г., членовете на Съвета на директорите на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на Групата.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Не са известни такива договорености.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества нямат висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента и негови дъщерни дружества в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД е Вилизар Чупетловски, тел. 02/9440699, адрес за кореспонденция: гр. София бул. Симеоновско шосе №85з вх. А ап. офис 9.

Допълнителна информация по приложение 3 от НАРЕДБА 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация за ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Акциите на дъщерните дружества Имоти С АД, Устрем Холдинг АД не допуснати до търговия на регулиран пазар. Всички акции от емисията на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България, всички акции са от един клас.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

№	Акционер	Брой акции към 31.12.2022	Дялово участие към 31.12.2022
1.	Селена Холдинг АД	801 460	14.99%
2.	Зем Инвест ЕООД	983 433	18.39%

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права.

4. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества нямат сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Декларация за корпоративно управление във връзка чл. 100н, ал.8 и с ал. 7, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД разглежда доброто корпоративно управление като част от съвременната делова практика, съвкупност от взаимоотношения между управителния орган на дружеството, неговите акционери, служители, контрагенти, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

1. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, гр. София спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не прилага практики на корпоративно управление в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление.

2. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е приел правила за дейността си, които обаче не включват етични аспекти в нея. През 2022 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури.

Възнаграждението на изпълнителния член на Съвета на директорите, определено в договора за управление се състои от основно възнаграждение и няма променлив компонент.

Дружеството стриктно спазва най-добрите практики по отношение на разкриването на информация без това да е изрично формулирано чрез приемане на писмена политика. Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно и в съответствие с ЗППЦК и действащата нормативна уредба.

Корпоративното ръководство следва правила за организиране и провеждане на всяко общо събрание на акционерите. Поканата за Общото събрание на акционерите се изготвя детайлно и в съответствие с нормативните изисквания, посочват се всички предлагани решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително с материалите, които следва да бъдат обсъдени още от момента на нейното обявяване. Писмени процедури за провеждане на Общото събрание на акционерите не са изготвени, тъй като нормативната уредба изрично е уредила основните принципи, а специфичните моменти се посочват в поканата.

Работата на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД се подпомага от избран от Общото събрание на акционерите Одитен комитет.

Годишните и междинните финансови отчети, както и уведомленията за финансовото състояние за първо, трето и четвърто тримесечие се изготвят с участието и под строгия контрол

на корпоративното ръководство, без обаче този процес да е формализиран под формата на вътрешни правила.

Към момента „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не е прилагало Глава шеста от НККУ „Институционални инвеститори, пазари на финансови инструменти и други посредници“, тъй като няма институционални инвеститори в капитала на дружеството и не е осъществявало сделки с финансови инструменти.

3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК

В „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД работи система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Тя има за цел и да осигури съответствие между законовите и регулаторните изисквания и правилното функциониране на вътрешните процеси. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Разписани са подробни правила за бизнес процесите в дружеството, правила за документооборота, счетоводна политика по отношение на финансовото отчитане, правата за достъп до информация на служителите, както и оторизация и физически достъп до активите на дружеството. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждането на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той извършва както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Текущият мониторинг от страна на корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия.

Системите за вътрешен контрол и за управление на риска имат за цел:

- идентифициране на рисковете, на които дружеството може да бъде изложено (рискове, свързани с основната дейност на дружеството и рискове, които могат съществено да повлияят върху процеса на подготовка, изготвяне и представяне на финансовите отчети);
- представяне на относимата информация относно тези рискове на Съвета на директорите с оглед осигуряване на възможност за вземане на информирани управленски решения;
- контрол относно наличието на съответствието със законовите разпоредби, регулации и насоките на дейността на мениджмънта;
- осъществяване на мониторинг върху дейността на компанията.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол се характеризират с :

- *Стил и основни принципи на управление* - стратегическо развитие на предприятието и връзка между стратегията и ежедневната дейност, обръщане на голямо внимание на вътрешния контрол, консервативно управление, комуникация и контрол от страна на одитния комитет;
- *Организационна структура* – адекватност на организационната структура с размера на предприятието, разделение на пълномощията и отговорностите, редовно провеждане на заседания на Съвета на директорите, правилно планирани контролни процедури и нива на докладване, документиране на контролните процедури и взаимодействие с външните одитори;
- *Политика и практика, свързани с човешките ресурси* – разработена и спазвана кадрова политика, образование, опит и непрекъснато обучение на счетоводния персонал;

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

- *Счетоводна отчетност* – контролиране на достъпа до счетоводните документи и оторизация при компютърния достъп, спазването на срокове за изготвяне на отчети и инвентаризационни мероприятия, проверка на счетоводната информация с управленските отчети;
- *Изготвяне на информация за целите на управлението* – изготвяне на финансови показатели и анализ на отклоненията и взаимовръзки;
- *Спазване на законодателството и регулаторните органи* – проследяване на промени в законодателството в областта на счетоводството, трудовото законодателство и публичното предлагане на ценни книжа, както и останалото законодателство, касаещо дейността, контрол върху спазването на срокове за изготвяне и оповестяване на регулярна и задължителна информация, отговорни лица.

Основните видове рискове, характерни за дейността на дружеството и политиката по тяхното управление са описани в т.27 от годишния индивидуален финансов отчет на дружеството. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на финансовите отчети, на уведомленията за финансовото състояние за първо, трето и четвърто тримесечие и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Годишният финансов отчет на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които да изрази независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

Съгласно изискванията на Кодекса, членовете на Съвета на директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансов отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, бизнес модела и стратегията.

4. Информация 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 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК

4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане 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

Към 31.12.2022 г. капиталът на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е в размер на 10 695 596 лева, разпределен в 5 347 798 броя поименни акции с номинална стойност 2 (два) лева всяка една. Всички акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и всяка акция дава право на един

глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Акционерите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД към 31.12. 2022г., които притежават 5% или повече от правата на глас в общото събрание на акционерите на дружеството са:

1. Селена Холдинг АД, притежава пряко 801 460 бр. акции или 14.99% от капитала на дружеството
2. Зем Инвест ЕООД притежава пряко 983 433 бр. акции или 18.39% от капитала на дружеството

4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

Към 31.12.2022 г. „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД няма издадени ценни книжа, които да дават специални права на контрол.

4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

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

В „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не съществуват 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 във връзка с акциите, издадени от дружеството.

Съгласно разпоредбите на чл.24 от Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационна квота, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правото на глас в общото събрание възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на съответното увеличаване на капитала в търговския регистър. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. Дружество разкрива, при условията и по реда, определени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от него, които дават право за придобиване на акции на дружеството.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД се упражнява от лицата, придобили акции и вписани в книгата на акционерите на дружеството, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от Устава, акционерите участват в заседанията на Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен писмено за конкретно Общо събрание с изрично нотариално заверено пълномощно, съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Съгласно Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, Съветът на директорите се избира и освобождава от общото събрание на акционерите на дружеството с квалифицирано мнозинство от 4/5 от представения капитал и се състои от три до пет члена.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице, чрез определен от него представител.

За членове на съвета не могат да бъдат избрани лица, които:

1. са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
2. към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите.

4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Съветът на директорите може да прави необходимите проучвания в изпълнение на задълженията си, като за целта може да използва експертни и консултантски екипи.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 /двадесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите на „Северкооп Гъмза Холдинг“ АД може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 /двадесет милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

5. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК относно състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството

се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съветът на директорите определя един изпълнителен член от състава си, който да представлява дружеството в отношенията му с трети лица.

Съветът на директорите решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Закона или на Устава на дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, съставът на изборния от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Функции и задължения на Съвета на директорите:

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. За своето управление членовете му дават гаранция в размер, определен от Общото събрание на акционерите, равен на тримесечното им брутно възнаграждение.

Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

Съветът на директорите следва политиката на Дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета на директорите функционира финансово-счетоводната система на дружеството.

Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството, съобразно приетите Устав на Дружеството и Правила за работа на съвета на директорите.

Основно задължение на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е дефинирал и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация.

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите:

Съгласно Устава на дружеството членовете на съвета на директорите се избират и освобождават от общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Решенията за избор на членове на Съвета на директорите се взимат с квалифицирано мнозинство от 4/5 от представения капитал.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Структура и компетентност:

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД. Решенията на Съвета на директорите са взимат с обикновено мнозинство от всички негови членове.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Броят и качествата на независимите директори гарантират интересите на акционерите.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Александър Велиславов Тодоров е член на Съвета на директорите който е независим в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси свързани с дейността на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания.

Съгласно Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите:

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се приемат с решение на Общото събрание на акционерите в съответствие с приетата от дружеството Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД отчитат:

- Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета в дейността и резултатите на дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент.

Съгласно приетата Политика за определяне на възнагражденията на Съвета на директорите, дружеството не предоставя като допълнително възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Възнагражденията на независимите директори са постоянни и отразяват участието в заседания, изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се представя в годишния доклад за дейността на Дружеството, в съответствие със законовите норми. „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД оповестява своя годишен отчет чрез електронната платформа Инфосток – <http://infostock.bg> и го публикува на своята електронна страница в секция “Финансови отчети”. Приетата дружествена политика за определяне на

възнагражденията на членовете на съвета също е достъпна за акционерите на електронната страница на дружеството в секция „Корпоративни документи”.

Конфликт на интереси:

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.

Всеки конфликт на интереси в Дружеството се разкрива на Съвета на директорите.

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД отчита и се съобразява с практиката, че потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато Дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

- член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;
- член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

Комитети:

На редовното Общо събрание на акционерите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, проведено на 13.07.2022 г. е избран нов Одитен комитет в съответствие с изискванията на част четвърта от Закона за независимия финансов одит (в сила от 01.12.2016 г.) със състав:

1. Глория Валентинова Рашкова
2. Йонета Милчева Миленова.

По решение на извънредно Общо събрание на акционерите, Одитният комитет е с мандат от 3 години и за негов председател е избрана Глория Валентинова Рашкова. Приет е и нов Статут и правила за работа на одитния комитет на дружеството.

В правилата за работа на Съвета на директорите е предвидена възможност за назначаване на консултанти и други специалисти, които се отчитат за своята дейност пред Съвета на директорите, който от своя страна определя тяхното възнаграждение.

Общо събрание на акционерите:

Всички акционери на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, включително и чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите, когато това е възможно и необходимо и когато се създаде нормативен регламент и има надеждна и сигурна техническа възможност.

Материали за Общото събрание на акционерите:

Текстовете в писмените материали, изготвени от на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД и свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД оповестява поканата и материалите за общото събрание на акционерите чрез системата Инфосток – <http://infostock.bg> до обществеността, Комисията по финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа.

Същите се публикуват на интернет страницата в секция „Общо събрание на акционерите“ заедно с информация за правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД съдейства на акционерите, овластени от съда за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

Дружеството не е разработило и не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК..

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД публикува настоящата декларация на електронната страница на дружеството <http://severcoop.com/> с цел разкриване на информация и изпълнение на чл. 100н, ал. 7 и ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 40, ал. 1 и ал. 2 от Закона за счетоводството.

Настоящата декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран доклад за дейността на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД за 2022 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

**по чл.100н, ал.4 т. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа
относно разкриването на информация от публичните дружества и другите
емитенти на ценни книжа**

Долуподписаната, **Явор Венциславов Ангелов**, в качеството ми на Изпълнителен директор на “Северкооп- Гъмза Холдинг” АД, гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Годишният консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г., е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията като цяло;
- Годишният консолидиран доклад за дейността за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейностите и състоянието на дружествата, включени в консолидацията като цяло, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които те са изправени.

YAVOR
VENTSISLAV
OV
ANGELOV

Digitally signed by YAVOR
VENTSISLAVOV ANGELOV
DN: sn=ANGELOV, dc=qualified-
natural-ca, cn=YAVOR
VENTSISLAVOV ANGELOV,
givenName=YAVOR,
email=yavor_angelov@abv.bg,
c=BG, luogo=Targovishte,
serialNumber=PNOBG-8807128260,
o=SEVERCOOP-GAMZA HOLDING
AD, 2.5.4.97=INTBEG-121601931
Date: 2023.04.27 12:31:00 +03'00'

26.04.2023 г.

Декларатор:

ДЕКЛАРАЦИЯ

**по чл.100н, ал.4 т. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа
относно разкриването на информация от публичните дружества и другите
емитенти на ценни книжа**

Долуподписаната, **Евгения Стоянова Пеева**, в качеството ми на Съставител на финансовите отчети на “Северкооп- Гъмза Холдинг” АД, гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Годишният консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията като цяло;
- Годишният консолидиран доклад за дейността за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейностите и състоянието на дружествата, включени в консолидацията като цяло, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които те са изправени.

26.04.2023 г.

Декларатор:

**EVGENIYA
STOYANO
VA PEEVA**

Digitally signed by EVGENIYA
STOYANOVA PEEVA
DN: c=BG, dc=qualified-natural-ca,
l=SOFIA, sn=PEEVA,
givenName=EVGENIYA,
serialNumber=PNDBG-801021653
Z, cn=EVGENIYA STOYANOVA
PEEVA,
email=peeva_decheva@abv.bg
Date: 2023.04.27 12:30:29 +03'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2022 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. Ние сме определили въпросите, представени по-долу в таблицата, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия одиторски доклад.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Краткосрочни финансови активи - класификация и последващо оценяване Пояснение 20.2 от консолидирания финансов отчет. Групата притежава краткосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата и загубата с балансова стойност към 31 декември 2022 г. в размер на 33 636 хил. лв. Последващо оценяване Последващото оценяване на краткосрочните финансови активи на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазар, справедливата стойност се определя на базата на разработени ненаблюдаеми хипотези въз основа на най-добрата налична информация при съответните обстоятелства, която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания. Ние определяме тези въпроси като ключови, поради съществения размер на балансовата стойност на финансовите активи.	В тази област нашите одиторски процедури включиха: • запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО, приети от ЕС; • потвърдихме собствеността над притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни инвестиционни посредници • прегледахме борсовите котировки за всички капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Групата стойности за определяне на справедлива стойност; • преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри; • прегледахме допълнителни анализи и вътрешни оценки на Групата за справедливата стойност на капиталовите инструменти, за които има малък на брой сделки; • оценихме пълнотата и адекватността, на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези финансови активи.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

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

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не

възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, 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 Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

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

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

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

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

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. декларация 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 становище 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 4 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната от чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, 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 Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно 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.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл „8945008JSEZX525SHD47-20221231-BG-CON.zip“, 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“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2022 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „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)" и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945008JSEZX525SHD47-20221231-BG-CON.zip“, 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.

- Одиторско дружество ФИНСТАБ ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на „СЕВЕРКООП-ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД от общото събрание на акционерите, проведено на 13.07.2022г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Групата представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на „СЕВЕРКООП-ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД, 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 Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Групата.

„ФИНСТАБ“ ООД

Одиторско дружество рег.№ 104

Денислав Василев Велев -Управител

Денислав Василев Велев

Регистриран одитор, отговорен за одита

гр. София, ул.Д-р Лонг 11, България

27 април 2023 г.

DENISLAV
V Vasilev
Velev

Digitally signed
by DENISLAV
Vasilev Velev
Date: 2023.04.27
16:05:02 +03'00'