

## **Пояснения към междинен финансов отчет**

### **1. Информация за Дружеството**

"Устрем Холдинг" АД (Дружеството или Холдингът) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 9771 от 1995 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" N 85з, вх. А, офис 9.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основният предмет на дейност на дружеството е: инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост.

Към датата на настоящия междинен финансов отчет капиталът на "Устрем Холдинг" АД е в размер на 3 978 900 лева, разпределен в 3 978 900 броя поименни акции с номинал 1 (един) лев.

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

Явор Венциславов Ангелов

Десислава Будионова Чакърва

Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Към 31 декември 2022 г. одитния комитет има следния състав:

Йонета Миленкова - Председател, Глория Рашкова – Член.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството към 31 декември 2022 г., са:

Северкооп - Гъмза Холдинг АД 26,83 %

Имоти - С АД 50,86 %

НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юрп 14,70 %

Крайният собственик е Северкооп – Гъмза Холдинг АД, чиито инструменти на собствения капитал се търгуват на Българската фондова борса.

### **2. Описание на приложимата счетоводна политика**

#### **2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (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.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

В България наложените противоепидемиологични мерки доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти.

Основната дейност на Дружеството не беше пряко засегната и възпрепятствана от въведените противоепидемични мерки с решения и заповеди на отговорните държавни институции. Ефектът върху Дружеството се изразяваше в забавяне на активността на извършване на сделки с финансови инструменти, породена от волатилността на цените на финансовите активи на пазарите на фондови борси.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2022 г.**

Дружеството е приложило 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 2022 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 1 Представяне на финансови отчети, МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС, в т.ч. МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО, МСФО 9 Финансови инструменти
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС;

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

Към датата на този междинен финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които не са влезли в сила или са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не се прилагат от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС.

#### **3.3. Приложима мерна база**

Настоящият индивидуален междинен 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. Значими счетоводни политики**

##### **4.1. Общи приложения**

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

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

При изготвянето на представения междинен 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 финансовия отчет**

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

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

##### **4.3. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на Дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. 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 обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 30 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 финансовите отчети на Дружеството също е българският лев.

##### **4.4. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се

определят адекватни наемни възнаграждения, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

#### **4.5. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние**

##### **4.5.1. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сграда, които се държат за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

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

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

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, формирайки оперативен резултат и се признават, както е описано в пояснителна бележка 4.5.8.

##### **4.5.2. Дългосрочни инвестиции**

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни и асоциирани дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е било платено, включително преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка.

Дружеството отчита счетоводно една инвестиция като инвестиция в дъщерно дружество, когато упражнява контрол. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества се прилага "датата на сключване" на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно на ред "Печалба от операции с инвестиции, нетно" в

отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Приходите от дивиденди, свързани с дългосрочните инвестиции, се признават като текущи приходи и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към статията "Финансови приходи, нетно".

#### **4.5.3. Тестове за обезценка на инвестиционни имоти и дългосрочни инвестиции**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, свързани с репутация и нематериални активи с неограничен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.5.4. Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и депозитите в банки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, на паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени кредити на дъщерно дружество се включват като постъпления за инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред

"платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва - и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

#### **4.5.5. Акционерен капитал**

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

#### **4.5.6. Резерви и неразпределена печалба**

Резервите на Дружеството включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите му резултати. Резервите на Дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството.

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

#### **4.5.7. Задължения към наети лица**

##### *Платен годишен отпуск*

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", разходът за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

##### *Дефинирани доходи при пенсиониране*

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Холдингът му изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудовия стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

Поради това, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в нормативната уредба, в този междинен финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

#### **4.5.8. Приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира, са свързани с 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, Дружеството 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. Призоваване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

#### 4.5.9. 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.

#### 4.5.10. 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, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### 4.5.11. 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 Дружеството. 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи, нетно”.

#### 4.6. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2021 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2020 г. той също е бил 10 %. За 2022 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който те 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 Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

#### 4.7. Дивиденди



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

През текущия период не е вземано решение за разпределение на дивидент.

#### **4.8. Доход на акция**

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

#### **4.9. Финансови инструменти**

##### **4.9.1. Признаване и отписване**

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

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с покупко-продажба и промяна в справедливата стойност на финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във „Печалба от операции с инвестиции“. Всички приходи и разходи от лихви, както и признаване на и обратно



проявление на очаквани кредитни загуби се представят на ред „Финансови приходи, нетно“ в отчета за 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:

- дружеството 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. Дружеството 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. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството 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**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания.

Дружеството начислява обезценка на търговските и други вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти 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 разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в перото „Печалба от операции с инвестиции, нетно“.

#### **4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени облигационни заеми, задължения по репо сделки, търговски и други финансови задължения.

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

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

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

#### **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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например 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 Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 23.

#### **4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

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

##### **4.11.1. 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 Дружеството.

#### **4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия 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 междинен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в междинния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 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. 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 възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

#### **4.12.2. Измерване на очаквани кредитни загуби**

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

#### **4.12.3. Оценка по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар). 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.

5. Печалба от операции с инвестиции, нетно

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от продажба на ФА	30	19
Загуба от продажба на ФА	(351)	(46)
Печалба от преоценка на финансови инструменти	1086	642
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(48)	(296)
	<b>717</b>	<b>319</b>

6. Финансови приходи, нетно

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	1 810	2 657
Разходи за лихви	(1 855)	(1 770)
Приходи от дивиденди	-	210
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(69)	(206)
Приходи от възстановени обезценки на вземания, съгласно МСФО 9	179	52
Други финансови разходи	(18)	(20)
<b>Финансови приходи, нетно</b>	<b>47</b>	<b>923</b>

7. Други доходи

Към 31.12.2022 г. Дружеството има реализиран други доходи в размер на 1 хил.лв. от наем на недвижимия имот в гр. Несебър, собственост на дружеството и 1 хил.лв от финансираня от правителството за ползвана електроенергия.(31.12.2022 г. 1 хил.лв.)

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наем	1	1
Приходи от финансираня	1	-
<b>Други доходи, общо</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

8. Разходи за външни услуги

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Застраховки	(80)	(80)
Такса КФН	(1)	(1)
Такса банка довереник	(21)	(21)
Юридически услуги	-	(2)
Счетоводство и одит	(12)	(13)
Консултантски услуги	-	(12)
Такса ЦД	(4)	(2)
Такса БФБ	(2)	(2)

Ремонтни дейности	(6)	(7)
Други	(4)	(2)
<b>ОБЩО</b>	<b>(131)</b>	<b>(142)</b>

9. Разходи за персонал

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(42)	(29)
Разходи за осигурителни вноски	(3)	(3)
<b>ОБЩО</b>	<b>(45)</b>	<b>(32)</b>

10. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
Финансов резултат в лева	575 030,44	1 059 077,61
Брой акции	3 978 900	3 978 900
<b>Доход на една акция</b>	<b>0,14 лв.</b>	<b>0,27 лв.</b>

11. Дългосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b>		
Некотиранни капиталови инструменти	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

12. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват 3-етажна къща, ведно с прилежащ терен, намиращи се в гр. Несебър, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земя	Сгради	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 31 декември 2021 г.	46	219	265

Придобити активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>46</b>	<b>219</b>	<b>265</b>
Амортизация и обезценка	-	(51)	(51)
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>46</b>	<b>177</b>	<b>223</b>
Амортизация		(9)	(9)
Други изменения	-	-	-
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>46</b>	<b>168</b>	<b>214</b>

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по заеми.

### 13. Търговски и други вземания

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Дългосрочни вземания</b>		
Предплатени разходи	382	361
	<b>382</b>	<b>361</b>
<b>Краткосрочни вземания</b>		
Вземания по договори за цесии	13 286	12 627
Репо сделки	11 976	11 469
Предоставени аванси	2 858	1 060
Вземания от клиенти по продажби на ФИ	4 536	7 845
Заеми	1 809	1 119
Вземания от клиенти и доставчици	-	1
Предплатени разходи	80	80
Други	2	1
<b>ОБЩО</b>	<b>34 547</b>	<b>34 202</b>

Вземанията по договори за цесия с отчетна стойност 10 897 хил.лв. и лихви в размер на 2 589 хил.лв. Сроковете по договорите за цесия са в рамките на една година. Вземанията са лихвоносни при лихвени проценти между 4,50 % и 7,00 %

Вземанията на Дружеството по репо сделки с отчетна стойност 9 986 хил. лв. главница и 1 990 хил. лв. лихви са във връзка с предоставени средства по договори за обратно изкупуване. Всички договори са краткосрочни и са сключени за периоди от 6 месеца до 1 година. Всички договори за обезпечени с акции и са предоставени при лихва в размер на 4,5% - 5,0%.

Значимите предоставени аванси с балансова стойност в размер на 2 897 хил. лв. са по предварителни договори, сключени от Дружеството или предоговорени през годината. Предварителните договори са за покупка на акции и сроковете им за изпълнение са в рамките на една година.

Всички други 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 Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.



Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 45 хил. лв. (2021 г.: 206 лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи, нетно“. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	(448)	(286)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(69)	(206)
Възстановени кредитни загуби	179	44
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(338)</b>	<b>(448)</b>

#### 14. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиции в акции и дялове	1 096	1 420
Акции, заложен по репо сделки	10 586	9 616
<b>ОБЩО</b>	<b>11 682</b>	<b>11 036</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с инвестиции, нетно“.

#### Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	1 101	1 321
Борсови капиталови инструменти	10 581	9 715
<b>ОБЩО</b>	<b>11 682</b>	<b>11 036</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, където е приложимо, Инвестициите в дялове са оценени по последна цена на обратно изкупуване, определена към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с инвестиции, нетно“.

#### 15. Пари и парични еквиваленти

2022

2021

	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства и парични еквиваленти	278	298
<b>ОБЩО</b>	<b>278</b>	<b>298</b>

Дружеството е извършило 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 във финансовите отчети на Дружеството.

## 16. Собствен капитал

### 16.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2022 г. акционерния капитал на "Устрем Холдинг" АД е 3 978 900 лева, разпределен в 3 978 900 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев за всяка. Към 31 декември 2021 г., акционерния капитал на Дружеството е същия размер.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	Брой акции	%	Брой акции	%
Северкооп Гъмза Холдинг АД	1 067 500	26,83	1 345 500	33,82%
Имоти – С АД	2 023 900	50,86%	2 023 900	50,86%
НДФ Конкорд Фонд 7 Саут	585 000	14,70%	585 000	14,70%
Ийст Юръп				
Физически лица	24 500	0,62%	24 500	0,62%
	<b>3 978 900</b>	<b>100</b>	<b>3 978 900</b>	<b>100</b>

### 16.2. Резерви

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия на акции	7	7
Общи резерви	10	10
<b>ОБЩО</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

## 17. Облигационен заем

На 03.06.2019 г. Устрем Холдинг АД издава облигационна емисия с ISIN код BG BG2100010193 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общия размер на облигационния заем е 22 000 0000 (двадесет и два милиона) лв. 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 31.05.2027г. 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. Главничното плащане с падеж 30.11.2022 г. е платено към 31.12.2022 г.

Начислените лихви към облигационерите към 30.09.2022 г. са в размер на 741 хил. лв. (към 31.12.2021 г. - 990 хил. лв.). Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет лихвените задължения към 31.05.2021 г., към 30.11.2021 г., 31.05.2022 г. и 30.11.2022 г. са платени.

Средствата от облигационната емисия ще бъдат 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; формиране на портфейл от инвестиции в мажоритарни, асоциирани и миноритарни дялови участия в капитала на местни компании; инвестиции в развитието на придобитите асоциирани и дъщерни дружества; придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Облигационен заем</b>		
Дългосрочна част	17 600	19 800
Краткосрочна част	2 200	2 200
<b>ОБЩО</b>	<b>19 800</b>	<b>22 000</b>

**18. Активи и пасиви по отсрочени данъци**

<b>Отсрочени данъчни пасиви (активи)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Признати в печалбата или загубата</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Преоценка на финансови активи	167	-	167
Обезценка на финансови активи	(44)	-	(44)
Обезценка на вземания	(45)	-	(45)
Пренасяне на данъчни загуби	-	-	-
	<u>78</u>	<u>-</u>	<u>78</u>
<b>Признати като:</b>			
<b>Отсрочени данъчни активи</b>	<b>(89)</b>		<b>(89)</b>
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>167</b>		<b>167</b>
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>78</b>		<b>78</b>

<b>Отсрочени данъчни пасиви (активи)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Признати в печалбата</b>	<b>31.12.2021</b>
--	-------------------	-----------------------------	-------------------

	или загубата		
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Преоценка на финансови активи	106	61	167
Обезценка на финансови активи	(15)	(29)	(44)
Обезценка на вземания	(29)	(16)	(45)
Пренасяне на данъчни загуби	(15)	15	-
	<u>47</u>	<u>31</u>	<u>78</u>
<b>Признати като:</b>			
<b>Отсрочени данъчни активи</b>	<u>(59)</u>		<u>(89)</u>
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<u>106</u>		<u>167</u>
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<u>47</u>		<u>78</u>

Пасивите по отсрочени данъци са изчислени при действащото за 2022 г. данъчно законодателство- данъчна ставка 10%.

#### 19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода преди данъци	575	1 059
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	(106)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	160	502
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(1 306)	(694)
Финансов резултат след преобразуване	<u>(571)</u>	<u>867</u>
Очакван Разход за данъци върху дохода, в т.ч.:		
<b>Очакван разход за текущ данък</b>	<u>-</u>	<u>(87)</u>
<b>Очакван разход за отсрочен данък</b>	<u>(571)</u>	<u>(19)</u>

#### 20. Други текущи задължения

##### 20.1. Заеми

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Репо сделки	17 440	16 664
Лихви по репо сделки	344	236
Краткосрочна част по облигационен заем	2 200	2 200
Лихви по облигационен заем	84	84

Други лихви	-	-
<b>ОБЩО</b>	<b>20 068</b>	<b>19 184</b>

Репо сделките (сделки за обратно изкупуване на акции) са краткосрочни в срок между 6 месеца и 1 година. Използвания лихвен процент е пазарен, при лихва в размер между 4,5% и 5,0%. Като обезпечение по тези сделки, Дружеството е заложило свои финансови активи.

#### 20.2. Търговски и други задължения

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	-	-
Задължения за покупка на финансови активи	-	407
Осигурителни предприятия	1	1
Задължения към персонал	1	1
<b>ОБЩО</b>	<b>2</b>	<b>409</b>

#### 20.3. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, 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
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационен заем	22 084	(3010)	1086	22 331
Други заеми	16 900	(15)	813	17 698
<b>Общо</b>	<b>38 984</b>	<b>(3025)</b>	<b>1 899</b>	<b>37 858</b>

\* Другите изменения включват начисления на лихви и продажба на вземания.

#### 21. Свързани предприятия

Свързаните лица за "Устрем Холдинг" АД са Дружеството – майка „Северкооп -Гъмза Холдинг“ АД, дъщерното му дружество "Имоти - С" АД, както и дъщерното дружество на „Имоти – С“ АД – „Имоти – Т“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на Съвета на Директорите.

##### 21.1. Сделки със свързани лица

	12.2022	12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Сделки с други предприятия</b>		
<u>Вземания -НЯМА</u>		

Задължения-НЯМА

<b>Сделки със собственици</b>	<b>12.2022</b>	<b>12.2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<u>Вземания</u>		
Предоставен заем	54	104
Постъпления по предоставен заем	55	(202)
Продадено вземане по договор за цесия	-	(756)
Начислени лихви по заем	-	26
Получени лихви	1	(5)
Обезценка съгласно МСФО 9		
Възстановена обезценка съгласно МСФО 9	-	8
<b>Вземания от собственици през периода, нетно</b>	<b>(1)</b>	<b>(825)</b>
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
	<b>12.2022</b>	<b>12.2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<u>Задължения</u>		
Получени заеми	2 829	761
Плащания по получен заем	(682)	(761)
Начислени лихви	26	2
Платени лихви	(17)	(2)
<b>Задължения към собственици</b>	<b>2 156</b>	<b>-</b>
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>2 156</b>	<b>-</b>
Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори - възнаграждения	17	14
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(17)	(14)
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**21.2. Разчети със свързани лица**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Текущи вземания от :		
- Собственици	-	1
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи задължения към :		
- Собственици	2 156	
- Управленски персонал	1	1
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>1 225</b>	<b>1</b>

Всички вземания от свързани лица са краткосрочни и са необезпечени. Нетната балансова стойност на вземанията от свързани лица се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Някои вземания от свързани лица са били обезценени на индивидуална база към 31.09.2022 г. и съответната върната обезценка е в размер на 0 хил. лв. (8 хил. лв. към 2021 г.) През 2022 г. в същия размер е признат разход от обезценки в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи, нетно”.

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	-	(8)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-
Възстановяване на загуба от обезценка	-	8
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 22. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

## 23. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	20 594	20 594
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	4 165	4 165
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	4 165	4 165

## 24. Категории финансови активи и пасиви



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

Финансови активи	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други вземания	34 547	34 202
Вземания от свързани лица	-	1
Финансови инструменти	11 682	11 036
Пари и парични еквиваленти	278	298
	<b>46 507</b>	<b>45 537</b>

  

Финансови пасиви	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	2	409
Задължения към свързани лица	1 225	1
Заеми	17 698	16 900
Облигационен заем	19 981	22 084
	<b>38 906</b>	<b>39 393</b>

Вижте Пояснение 4.9 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 26. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 25.

## 25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 24. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

### 25.1. Анализ на кредитния риск

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	34 547	34 202
Вземания от свързани лица	-	1
Финансови инструменти	11 682	11 036
Пари и парични еквиваленти	278	298
<b>Балансова стойност</b>	<b>46 507</b>	<b>45 537</b>

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти и средства на паричния пазар, 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.

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

	<b>Фаза 1</b>	<b>Фаза 2</b>
Вземания по договори за цесия	7 053	6 433
Вземания от клиенти по продажба на ФА	59	4 546
О Предоставени аванси	1 920	977
б Вземания по репо сделки	11 976	-
е Вземания от свързани лица	-	-
з Заеми	1 614	1 177
п Други	2	-
е Очаквани кредитни загуби	(102)	(289)
ч	<b>22 522</b>	<b>12 844</b>

ения по репо сделките представляват акциите, които са обект на репо сделката. Справедливата стойност на акциите надвишава значително балансовата стойност на вземането и Дружеството не е начислило очаквани кредитни загуби във връзка с тях, тъй като стойността на обезпечението надвишава стойността на вземането.

## 25.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща 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 Дружеството за периода.

Дружеството 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 Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекучи	
	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	2	-	-	-
Задължения заеми	-	17 698	-	-
Облигационен заем	84	2 200	17 600	-
<b>Общо</b>	<b>86</b>	<b>19 898</b>	<b>17 600</b>	<b>-</b>

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

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекучи	
	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	2	407	-	-
Задължения заеми	-	16 900	-	-
Облигационен заем	575	2 691	19 710	2 241
<b>Общо</b>	<b>577</b>	<b>19 998</b>	<b>19 710</b>	<b>2 241</b>

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

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

**26. Оценяване по справедлива стойност**

**26.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи**

Финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета 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. Тази категория включва инструменти, оценявани използвайки: котиран цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котиран цени на идентични или подобни активи или пасиви на пазари, които не се считат за активни; други техники за оценяване, където всички значими входящи данни са пряко или косвено достъпни за наблюдение, използвайки пазарни данни;
- 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. Тази категория включва инструменти, които се оценяват на базата на котиран цени на подобни инструменти, където значителни ненаблюдаеми корекции или предположения се изискват за да отразят разликите между инструментите; 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.

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови активи към 31 декември 2022 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>30 декември 2022 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
----------------------------	---------------	---------------	---------------	-------------

	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Дългосрочни финансови активи			100	100
Краткосрочни финансови активи	11 682	-	-	11 682
<b>31 декември 2021 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Дългосрочни финансови активи			100	100
Краткосрочни финансови активи	11 682	-	-	11 682

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД и на други международни борси към 31.12.2022 г. както и по цена на обратно изкупуване на инвестициите в дяловете на договорни фондове.

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, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други.

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

	Ниво 3 хил. лв.
<b>Салдо към 1 януари 2021 г.</b>	<b>100</b>
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Придобиване на финансови активи	-
Продажба на финансови активи	-
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>100</b>
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Придобиване на финансови активи	-
Продажба на финансови активи	-
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>100</b>

## 27. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, заеми, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Общо собствен капитал	7 277	6 702
Общо задължения	39 835	39 528
Пари и парични еквиваленти	(278)	(298)
Нетен дълг	39 557	39 230
<b>Съотношение на собствен капитал към нетен дълг</b>	<b>1:5,54</b>	<b>1:5,85</b>

#### 28. 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 описаното по-долу.

Вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация и някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани.

Поради нарастващото геополитическо напрежение 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 предприятията от различни индустрии, опериращи в Руската Федерация, Украйна и Беларус. Дружеството няма преки експозиции (напр., сделки, сазда, 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.

Дружеството 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 Дружеството.