

Междинен доклад за дейността

Индивидуален финансов отчет

ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ АД

31 декември 2022 г.

Съдържание

	Страница
Междинен доклад за дейността	-
	-
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Индивидуален отчет за финансовото състояние	4
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	5
Индивидуален отчет за паричните потоци	6
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	7

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към на 31 декември

	Пояснение	12.2022 г. хиЛ.ЛВ.	12.2021 г. хиЛ.ЛВ.
Печалба от основна дейност	5	1 194	569
Печалба/ Загуба от финансова дейност	6	(829)	(487)
Печалба от операции с нефинансови активи	7	-	238
Разходи за външни услуги	9	(155)	(181)
Разходи за персонала	10	(69)	(71)
Други разходи		(26)	(31)
Печалба преди данъци		115	37
Разходи за данъци върху дохода:			
Разход за отсрочен данък	20	-	-
Печалба за годината		115	37
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход		115	37
Доход/загуба на акция	11	12.54 лв.	4.05 лв

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД/

/Светослав Дечев/

Дата: 26.01.2023 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г.

	Пояснение	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	12	9 641	9 641
Инвестиции в дъщерни предприятия	13	21 128	21 128
Дългосрочни вземания и заеми	15	158	218
Нетекущи активи		30 927	30 987
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	14	23 107	28 497
Търговски и други вземания	15	21 064	18 513
Вземания от свързани предприятия	24	782	730
Пари и парични еквиваленти	16	4	64
Текущи активи		44 957	47 804
ОБЩО АКТИВИ		75 884	78 791
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	55	55
Резерви	17.2	87	87
Натрупана печалба		7 464	7 349
Общо собствен капитал		7 606	7 491
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	18	2 803	3 547
Облигационен заем	19	10 268	11 637
Отсрочени данъци	20	369	369
Нетекущи пасиви		13 440	15 553
Текущи пасиви			
Заеми	22	33 852	33 066
Текуща част на облигационен заем	19	1 559	1 493
Търговски и други задължения	23	19 427	21 188
Текущи пасиви		54 838	55 747
Общо пасиви		68 278	71 300
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		75 884	78 791

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД/

/Светослав Дечев/

Дата: 26.01.2023 г.

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2022 г.

Всички суми са представени в хил.лв.

	Акционерен капитал	Законови резерви	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	55	6	81	7154	7 296
Печалба за годината	-	-	-	195	195
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	195	195
Салдо към 31 декември 2021 г.	55	6	81	7 349	7 491
Салдо към 1 януари 2022 г.	55	6	81	7349	7 491
Печалба за годината	-	-	-	115	115
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	115	115
Салдо към 31 декември 2022 г.	55	6	81	7 464	7 606

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД/

/Светослав Дечев/

Дата: 26.01.2023 г.

Индивидуален отчет за паричните потоци към 31 декември 2022 г.

Пояснение	12.2022 г. хиЛ.ЛВ.	12.2021 г. хиЛ.ЛВ.
Оперативна дейност		
Заеми, предоставени на други предприятия	(378)	(556)
Постъпления по краткосрочни заеми	28 661	27 714
Изплащане на краткосрочни заеми	(27 939)	(27 005)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	12 004	10 443
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(8 558)	(6 736)
Получени лихви	604	719
Постъпления от клиенти	-	59
Плащания на доставчици	(63)	(86)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(64)	(67)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(4)	(34)
Плащания или възстановявания на данъци	-	411
Други плащания от оперативна дейност	(14)	(27)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 249	4 835
Инвестиционна дейност		
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	-	(2 537)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(2 537)
Финансова дейност		
Постъпления от дългосрочни заеми		2 603
Изплащане на дългосрочни заеми	(2 113)	(3 696)
Платени лихви	(1 859)	(1 106)
Други плащания от финансова дейност	(337)	(251)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 309)	(2 450)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(60)	(152)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	64	216
Пари и парични еквиваленти в края на годината	4	64

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД/

/Светослав Дечев/

Дата: 26.01.2023 г.

Пояснения към индивидуален финансов отчет

1. Информация за дружеството

“Загора Фининвест” АД (наричано по-нататък още “Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под № 123017547. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, ул.Апостол Карамитев 16.

До 06.02.2014 г. Дружеството има предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на пивашки изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считано от 06.02.2014 г. се преустановява производствената дейност на Дружеството и на основание чл.328,ал.1, т.2 от КТ са прекратени трудовите договори на работниците и служителите. От 16.05.2014 г. е променена и икономическата дейност на Дружеството: реконструкция, модернизация, покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

С решение на общото събрание на акционерите от 30.01.2017 г. е сменен основния предмет на дейност както, следва: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт.

Дружеството има регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 6,00 лева всяка.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години, в следния състав:

- Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите
- Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите
- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството е предприятие от група, като предприятието-майка е “Астра Форс” ЕООД, със седалище гр. София, жк. Бъкстон, бл.27, вх. В, ет.5, ап.42. „Астра Форс” ЕООД, чрез дъщерното си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД, притежава 7 375 броя акции на „Загора Фининвест” АД, което е 80,70% от общия брой акции. Дружеството – майка изготвя консолидиран финансов отчет. По чл.32 от Закона за счетоводството, предприятието – майка на малка група изготвя консолидиран отчет, ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес. „Загора Фининвест” АД към 31.12.2022 г. притежава 55,82 % от капитала на СИИ Имоти АДСИЦ и 100% от капитала на Болкан Пропърти Истейтс ЕООД.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството 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.

Индивидуалният финансов 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 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този междинен финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който

инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

Индивидуалният финансов 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.

Основния процес, който Дружеството проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на военните действия между Русия и Украйна. На 24 февруари 2022 г. руските войски нахлуват на територията на Украйна. Започват военни действия между Русия и Украйна. Страните прекратяват дипломатическите си отношения. На извънредно заседание на Европейския съвет в Брюксел европейските лидери настояват Русия незабавно да прекрати военните действия, да изтегли всички военни сили и оборудване от Украйна, да спазва международното право, да зачита териториалната цялост, суверенитета и независимостта на Украйна. Приема се резолюция, с която се осъжда руската военна офанзива в Украйна. Приемат се пакети от икономически и индивидуални санкции в отговор на военните действия на Русия срещу Украйна. Мащабът на разрушенията и жертвите на войната се увеличава. Хиляди души започват да се евакуират от Украйна. Обявяват се временни примирия заради евакуацията на цивилни през договорените хуманитарни коридори. Започват дипломатически срещи между воюващите страни за преустановяване на военните действия, но без особен напредък. Икономическа, финансова и хуманитарна криза се задълбочават.

Между воюващите страни продължават, както преговорите така и военните действия. ЕС приема нови пакети от икономически и индивидуални санкции срещу Русия. Предприети са спешни мерки за справяне с бежанската криза, като ЕС решава да задейства схема за временна закрила – механизъм при извънредни ситуации с цел осигуряване на колективна закрила на бежанците. ЕС продължава да предоставя координирана хуманитарна, политическа, финансова и материална подкрепа на Украйна

В България наложените противоепидемиологични мерки през 2020 г., продължили през 2021г и до началото на 2022г, 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 индивидуалния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2021 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 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

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 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен

процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС

- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

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

Към датата на одобрение на този междинен индивидуален отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- 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
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

4. Съществени счетоводни политики

4.1. Общи приложения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален 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 индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че 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 обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 30 септември 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 всеобхватния 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. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни, асоциирани и други 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.

Асоциирано предприятие е предприятие, в което инвеститорът упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно, нито смесено предприятие на инвеститора. Значителното влияние се изразява в правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната дейност на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази дейност. Обикновено значително влияние се упражнява, когато инвеститорът притежава 20 или повече процента от гласовете в предприятието, в което е инвестирано.

Притежаваните от дружествата в Групата инвестиции в други дружества подлежат на ежегоден преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, тя се отразява през друг всеобхватен доход, в резерв от преоценка. За справедлива стойност на борсово търгуваните акции се приема последната борсова цена към 31 декември 2022 г. Резултатът от тяхното оценяване се посочва директно в печалбата или загубата на дружествата от групата в отчета за всеобхватния доход.

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 към „Печалба от финансова дейност” в отчета за всеобхватния 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 всеобхватния доход към статията „Печалба от финансова дейност”.

4.5.2. Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Печалба /(Загуба) от промяна в стойността на нефинансови активи”.

4.5.3. Акционерен капитал

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

4.5.4. 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.

4.5.5. 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, дружеството му изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов 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 финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

4.5.6. 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. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, 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.

4.5.7. 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.

4.5.8. 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.

4.5.9. 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 „Печалба/(загуба) от финансова дейност”.

4.6. 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 %.

Дружеството прилага 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 Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

4.7. 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.

4.8. Финансови инструменти

4.8.1. 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.

4.8.2. 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/ (Загуба) от основна дейност“. Всички приходи и разходи от лихви, както и признаване на и обратно проявление на очаквани кредитни загуби се представят на ред „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.8.3. 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 определени 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 парите и паричните еквиваленти, 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.

4.8.4. 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 вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

Дружеството начислява обезценка на търговските 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 ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

4.8.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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 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 се представят в „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.8.6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и облигационни заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават в печалбата или загубата на ред „Печалба/(Загуба) от финансова дейност.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, 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.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.8.7. 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 Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството 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.

4.9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

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 времеви 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 25.

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 индивидуален финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.11.3

4.11.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случай, 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 Дружеството.

4.11.3. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на индивидуален 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 индивидуален 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 индивидуалния финансов отчет на Дружеството 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.

4.11.4. Обезценка на финансови и 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 на инвестицията в дъщерно дружество, ръководството на Дружеството определя справедлива стойност, намалена с разходите за продажба чрез позоваване на пазарни данни. Тези цени могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при бъдеща пазарна сделка за конкретния актив между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Финансовите активи на дружеството, които изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата се отчитат по амортизирана стойност.

Дружеството управлява тези активи 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 парите и паричните средства, търговските и други вземания, вземанията от свързани лица.

Търговски 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.

4.11.5. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

Съгласно изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, следва да се използва повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39. Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания. Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента. При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

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

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

Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

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.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година Дружеството обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Краткосрочните вземания от свързани лица Дружеството обезценява с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Дружеството обезценява всички дългосрочни вземания или такива не са били погасени в срок и съответно предоговорени. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Финансовите инструменти, които се търгуват на активен пазар – акции, дялове и облигации Дружеството оценява по справедлива стойност в печалбата и загубата. Те се оценяват на база на котировките на фондовите борси по последна борсова цена за акциите и облигациите и цената на обратно изкупуване за дяловете в договорните фондове към датата на оценката им. За тях се формира обезценка при занижаване на цената и преоценка при повишаване на цената, които се отчитат текущо директно в печалбата и загубата на Дружеството. Смята се, че борсовите котировки и цените на обратно изкупуване на дяловете отговарят най – адекватно на справедливата стойност на финансовите активи, отчитани по този метод към датата на оценяването им.

4.11.6. 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 28).

5. Печалба от основна дейност

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Печалба от преоценка на финансови инструменти	1 623	1 377
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(442)	(958)
Печалба/Загуба от продажба на финансови инструменти	13	150
Печалба/Загуба от основна дейност	1 194	569

6. Печалба/Загуба от финансова дейност

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от лихви	1 217	1 520
Разходи за лихви	(1 968)	(2 053)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(86)	(81)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	34	97
Приход от дивидент	-	54
Други финансови приходи/разходи (нетно)	(26)	(24)
Печалба / Загуба от финансова дейност	(829)	(487)

7. Печалба от операции с нефинансови активи

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от наем	-	49
Промяна в справедливата стойност на инв имоти	-	189
Печалба от финансова дейност		238

8. Друг всеобхватен доход

През периода в Дружеството няма реализиран друг всеобхватен доход, който да окаже влияние върху собствения капитал.

9. Разходи за външни услуги

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Застраховки	(72)	(71)
Счетоводно обслужване и одит	(25)	(44)
Такса банка довереник	(13)	(15)
Сделки с ЦК	(30)	(13)
Такса ЦД и Сервиз Фин. Пазари	(4)	(3)
Такса БФБ	(5)	(2)
Такса КФН	(1)	(1)
Други	(5)	(32)
ОБЩО	(155)	(181)

10. Разходи за персонал

	12.2022 г. хил.лв.	12.2021 г. хил.лв.
Разходи за заплати	(57)	(59)
Разходи за осигурителни вноски	(12)	(12)
ОБЩО	(69)	(71)

11. Доход на акция

	12.2022 г.	12.2021 г.
Финансов резултат, нетно от данъци в лева	114 562,27	37 034.78
Брой акции	9 139	9 139
Доход на акция	12.54	4.05

12. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се намират в с. Рогош и в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив. Инвестиционните имоти на Дружеството се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 28. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хил.лв.	Сгради хил.лв.	Общо хил.лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 31 декември 2021 г.	4 815	4 826	9 641
Придобиване на нови активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	4 815	4 826	9 641
Преоценки/обезценки			
Увеличение на справедливата стойност през периода	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	4 815	4 826	9 641
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	4 815	4 826	9 641

Инвестиционни имоти на стойност 9 377 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2021 г.: 9 377 хил. лв.). За 2022 г. няма отразени приходи от отдаване под наем (2021 г.: 49 хил. лева). През 2022г. Дружеството е отчело оперативни разходи за 4 хил. лева. (2021 г.: 49 хил.лв).

13. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование на дъщерното дружество	31.12.2022 г.			31.12.2021 г.		
	% на участияет о	Брой акции	Стойност в хил.лв.	% на участияет о	Брой акции	Стойност в хил.лв.
СИИ Имоти	55,82	362 800	428	55,82	362 800	428
Болкан Пропърти Истейтс ЕООД	100,00	182 890	20 700	100,00	182 890	20 700
ОБЩО			21 128			21 128

Дъщерните дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Дружеството е заложило 350 000 бр. от притежаваните акции на дъщерното си дружество СИИ Имоти АДСИЦ по договор за репо.

14. Краткосрочни финансови активи

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

	12.2022 г. хил.лв.	31.12.2021 г. хил.лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	21 330	27 331
Некотиранни капиталови инструменти	1 777	1 166
	23 107	28 497

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, където е приложимо, Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност”.

	12.2022 г. хил.лв.	31.12.2021 г. хил.лв.
Инвестиции в акции и дялове	2 036	7 746
Акции, заложиени по репо сделки	21 071	20 751
ОБЩО	23 107	28 497

Условните активи/пасиви във връзка с краткосрочни финансови активи са показани в пояснение 25.

15. Търговски и други вземания

	12.2022 г. хил.лв.	31.12.2021 г. хил.лв.
Дългосрочни вземания		
Застрахователна премия	158	218
Общо дългосрочни вземания	158	218
Краткосрочни вземания		
Вземания от клиенти по продажба на ФА	1 371	4 409
Вземания по договори за цесии	5 530	1 268
Вземания по репо сделки	10 407	9 984
Вземания по предоставени заеми	3 314	2 772
Аванс	370	-
Данъчни вземания	12	12
Застрахователна премия	60	68
Общо краткосрочни вземания	21 064	18 513
ОБЩО	21 222	18 731

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

Дружеството има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ като към края на 12.2022 г са в размер на 3 314хил.лв.(2021 г : 2 772 хил.лв.). Заемите са анексирани до 31.06.2023г.

През отчетния период „Загора Фининвест“ АД придобива 9.39 % от капитала на „РС Сити Спорт“ ЕООД.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството 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.

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

	2022 г. хил.лв.	2021 г. хил.лв.
Салдо към 1 януари	(274)	(272)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(84)	(100)
Възстановяване на загуба от обезценка	34	98
Салдо към 31 декември	(324)	(274)

16. Парични средства

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Парични средства в лева	2	20
Парични средства във валута	2	44
ОБЩО	4	64

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

17. Собствен капитал

17.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2022 г. капиталът на "Загора Фининвест" АД е 54 834,00 лева, разпределен в 9 139 броя безналични акции с номинална стойност 6 лева за всяка.

Списък на основните акционери на Дружеството е представен както следва :

	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %
Алфа Асетс ЕООД	7 375	80.70	7 375	80.70
Физически лица	1 764	19.30	1 764	19.30
	9 139	100	9 139	100

17.2. Резерви

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Общи законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
ОБЩО	87	87

18. Банкови заеми

През 2016 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства за сума в размер на 4 850 000 лева с краен срок на погасяване 20.06.2023 г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в обл. Пловдив, общ. Марица, с. Рогош. Заемът е с лихвен процент определен от БАП + надбавка от 2,5%. Заемът е изплащан по погасителен план с месечна вноска в размер на 62 хил. лв. и последна вноска по заема за изплащане на главницата е в размер на 76 хил. лв. Предвид световната пандемия от COVID 19 през 2021 г. дружеството е подписало анекс към договора за заем с Банката, за отлагане на три главнични вноски. След анекса, срока на договора е до 20.03.2024г

През 2021 Дружеството е сключило договор за инвестиционни средства в размер на 1 331 000 евро с краен срок за погасяване 20.06.2024г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в обл. Пловдив, с. Царацово и втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот гр.Пловдив, общ.Марица. Заемът е с лихвен процент определен от БАП + надбавка от 1,5%. Заемът се изплаща по погасителен план – три равни погасителни вноски (03.2024 г., 04.2024 г. и 05.2024 г.) в

размер на 332 000 евро и една последна погасителна вноска на 20.06.2024г в размер на 335 000 евро.

Падежите по банкови заеми са следните:

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ
до 12 месеца	749	750
над 1 години	2 803	3 547
Общо	3 552	4 297

19. Задължения по облигационен заем

На 29 март 2017 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100006175 - 10 000 бр. с номинална стойност 1 000 EUR/бр. Общият размер на облигационния заем е 10 000 000 (десет милиона) EUR или легова равностойност 19 558 300,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 29.09.2017 г. Падежите на главничните плащания започват от 29.09.2019 г., отново на 6 месечен период. Считано от 21.11.2018 г. издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите.

На заседание на ОСО от 16.09.2021г е взето решение за реструктуриране на облигационната емисия, включваща промени в лихвата, срока и амортизация на главницата. Лихвения процент се променя на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6- месечен EURIBOR с надбавка 4,25%, но не по-малко от 3,60%. Срокът на емисията се удължава с 3 години и амортизационните плащания по главницата за падежните дати от 29.09.2021 до 29.09.2024г, включително, се променят на 350 000 евро, а тези от 29.03.2025 до окончателния падеж на 29.03.2028г, включително ,стават по 650 000 евро.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating> Няма задължение по лихви към края на отчетния период.

Падежите по облигационния заем - главници и лихви са следните:

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ
до 12 месеца	1 559	1 493
над 1 години	10 268	11 637
Общо	11 827	13 130

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

20. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи и пасиви са представени компенсирано в Отчета за финансовото състояние.

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1.1.2022	Признати в печалбата или загубата	31.12.2022
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Преоценка на ФА	276	-	276
Обезценка на ФА	(10)	-	(10)
Преоценка на инвестиционни имоти	282	-	282
Обезценка на инвестиционни имоти	(58)	-	(58)
Преоценка на вземания	(31)	-	(31)
Данъчна загуба за приспадане	(90)	-	(90)
	369		369
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(189)		(189)
Отсрочени данъчни пасиви	558		558
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	369		369

Отсрочените данъчни активи и пасиви за предходния период, са представени както следва :

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1.1.2021	Признати в печалбата или загубата	31.12.2021
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Преоценка на ФА	482	(206)	276
Обезценка на ФА	(249)	239	(10)
Преоценка на инвестиционни имоти	257	25	282
Обезценка на инвестиционни имоти	(60)	2	(58)
Преоценка на вземания	(30)	(1)	(31)
Данъчна загуба за приспадане	(24)	(66)	(90)
	376	(7)	369
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(363)		(189)
Отсрочени данъчни пасиви	739		558
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	376		369

21. Разходи 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.

22. Заеми

	12.2022 г.	31.12.2021 г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Банкови заеми	749	750
Заеми	-	7
Получен аванс	6 050	6 050
Репо сделки	26 598	25 842
Лихви по репо сделки	455	417
ОБЩО	33 852	33 066

Репо сделките са сделки, при които Дружеството получава паричен ресурс под формата на заем, срещу лихва, като предоставя в обезпечение на кредитора финансови инструменти – акции и дялове. Договорите за Репо, които дружеството е сключило, са краткосрочни и са получени при лихва между 4,50% и 6,5%.

23. Търговски и други задължения

	Пояснение	12.2022 г. хил.лв.	31.12.2021 г. хил.лв.
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи		19 398	20 869
Задължения към доставчици		-	12
Задължения към персонала	23.1	1	-
Други текущи задължения	23.2	28	307
ОБЩО		19 427	21 188

През 2021г Дружеството е сключило договор за покупка на дружествени дялове – 100 % от капитала на „Болкан Пропърти Истейтс „ ЕООД . Съгласно условията по договора, плащането в размер 20 000 хил.лв. е анексирано и срокът е удължен до 30.06.2023г. Дружеството проучва възможностите, разплащането по сделката да бъде финансирано с продажба на част от притежаваните финансови активи, емитиране на собствен капитал и привлечени средства.

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

23.1. Задължения към персонала

	12.2022 г. хил.лв.	12.2021 г. хил.лв.
Задължения за осигурителни вноски	1	-
ОБЩО	1	-

23.2. Други текущи задължения

	12.2022 г. хил.лв.	31.12.2021 г. хил.лв.
Местни данъци и такси	28	3
Застраховки	-	304
ОБЩО	28	307

24. Свързани предприятия

Свързаните лица на "Загора Фининвест" АД са дъщерните му дружества „СИИ Имоти“ АДСИЦ „Болкан Пропърти Истейтс „ ЕООД , както и мажоритарният собственик – „Алфа Асетс“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Дружеството отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви и възнаграждения по договори за управление с дъщерните предприятия. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

24.1. Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Сделки със собственици		
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	39	39
Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори - възнаграждения	39	39
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(39)	(39)
Сделки с дъщерни предприятия		
Предоставени средства	14	-
Получен дивидент	-	54

През отчетния период Загора Фининвест АД е предоставило временна финансова помощ в размер на 14 000 лева на своето дъщерно предприятие Болкан Пропърти Истейт ЕООД.

24.2. Разчети със свързани лица

Към 31 декември Дружеството има вземане от свързани лица, както следва:

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Текущи вземания от :		
- Собственици	808	768
- Дъщерни предприятия	14	-
- Очаквани кредитни загуби	(40)	(38)
Общо вземания от свързани лица	782	730

Всички вземания към 2022 г. и вземанията към 2021 г. от свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени.

25. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	4 627	-
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	10 218	10 218
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	15 741	11 845

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Търговски и други вземания	21 004	18 445
Вземания от свързани лица	782	730
Финансови инструменти	23 107	28 497
Пари и парични еквиваленти	4	64
	44 897	47 736
Финансови пасиви	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Получени заеми	48 482	49 743
Търговски и други задължения	19 427	21 188
	67 909	70 931

Вижте Пояснение 4.8 за информация 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 28. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 27.

27. 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 26. 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 сročни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

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

27.1. 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:

	12.2022 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2021 г. ХИЛ.ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	21 004	18 445
Вземания от свързани лица	782	730

Финансови инструменти	23 107	28 497
Пари и парични еквиваленти	4	64
Балансова стойност	44 897	47 736

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.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година Дружеството обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Краткосрочните вземания от свързани лица Дружеството обезценява с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Дружеството обезценява всички дългосрочни вземания или такива на които им е изтекла давността или не са били погасени в срок. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Обезпечения по репо сделките представляват акциите, които са обект на репо сделката. Справедливата стойност на акциите надвишава значително балансовата стойност на вземането и Дружеството обезценява с 1% очаквани кредитни загуби във връзка с тях, тъй като стойността на обезпечението надвишава стойността на вземането.

27.2. 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.

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		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	19 427	-	-	-
Заеми	455	26 598	-	-
Други задължения	6 050	-	-	-
Задължения по облигационен заем	1 152	1 370	8 996	-
Банков заем	434	316	2 803	-
Общо	27 518	29 654	11 799	-

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

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.
Търговски и други задължения		21 188	-	-
Заеми	-	26 259	-	-
Други задължения	6 050	-	-	-
Задължения по облигационен заем	810	685	11 637	-
Банков заем	406	406	3 547	-
Общо	7 266	48 538	15 184	-

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. Към датата на съставяне на отчета, годишните лихвени плащания 29.03.2022 г. и 29.09.2022 г. са погасени. Към 29.03.2022 г. и 29.09.2022 г. има падеж и на главница по облигационния заем в размер съответно на 350 хил. евро. и те са погасени.

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.

28. Оценяване по справедлива стойност

28.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови и нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани 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;
- 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.

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови и нефинансови активи към 31 декември 2022г. и към 31 декември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност: (вж. Пояснение 12 и Пояснение 14)

31 декември 2022 г.	Ниво 1 ХИЛ.ЛВ.	Ниво 2 ХИЛ.ЛВ.	Ниво 3 ХИЛ.ЛВ.	Общо ХИЛ.ЛВ.
Инвестиционни имоти:				
Инвестиционни имоти	-	-	9 641	9 641
Краткосрочни финансови активи	19 553	-	1 777	21 330
31 декември 2021 г.	Ниво 1 ХИЛ.ЛВ.	Ниво 2 ХИЛ.ЛВ.	Ниво 3 ХИЛ.ЛВ.	Общо ХИЛ.ЛВ.
Инвестиционни имоти:				
Инвестиционни имоти	-	-	9 641	9 641
Краткосрочни финансови активи	28 485	-	12	28 497

Определяне на справедливата стойност

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

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи, до които Дружеството има достъп към 31 декември. Дяловете в договорни фондове са оценени по публикуваната цена на обратно изкупуване

Инвестиционни имоти (Ниво 3)

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори. През 2021 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител за инвестиционните имоти на Дружеството. При определяне на пазарната стойност използваните два метода: метод на сравнителната стойност и метод на приходната стойност, са взети под влияние 50%-50%. При метода на сравнителната стойност се използват коефициенти за корекция с цел отразяване на специфичните характеристики на оценявания имот. Коефициентите за корекция са в диапазон от 0.72 до 0.83 и отразяват корекции за различията на сравнителните имоти относно параметри като площ, местонахождение, ситуационна съпоставимост, съпоставимост на екологични условия и други. Ключови ненаблюдаеми данни за метод на приходната стойност са прогнозите за бъдещи приходи от наем и коефициент на капитализация.

Краткосрочни финансови активи (Ниво 3)

Оценката на справедливата стойност на некотираните капиталови инструменти се основава на техники на оценяване, приложени от външен лицензиран оценител. Тези техники включват метод на чистите парични потоци.

29. 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. През представените периоди съотношението е както следва:

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

	12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Собствен капитал	7 606	7 491
Капитал	7 606	7 491
Общо задължения	67 909	70 931
- Пари и парични еквиваленти	(4)	(64)
Нетен дълг	67 905	70 867
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	75 511	78 358
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	90%	90%

Коефициентът на задлъжнялост през 2022 г. е същия в сравнение с коефициента през 2021 г.

30. Събития след края на отчетния период

На 26.04.2022г е приет и публикуван в Търговски Регистър, смяна на предмета на дейност на дъщерното дружество „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД, а именно : Отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, управление на инфраструктурни проекти, търговия, търговско представителство и посредничество, посредничество при сделки с недвижими имоти, ресторантьорство, хотелерство, туроператорска и турагентска дейност /след получаване на лиценз/, комисионна дейност, атракции, строително-ремонтни и довършителни работи, извършване на строително-монтажни работи и други незабранени от закона дейности.

Основния процес, който Дружеството проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на военните действия между Русия и Украйна. На 24 февруари 2022 г. руските войски нахлуват на територията на Украйна. Започват военни действия между Русия и Украйна. Страните прекратяват дипломатическите си отношения. На извънредно заседание на Европейския съвет в Брюксел европейските лидери настояват Русия незабавно да прекрати военните действия, да изтегли всички военни сили и оборудване от Украйна, да спазва международното право, да зачита териториалната цялост, суверенитета и независимостта на Украйна. Приема се резолюция, с която се осъжда руската военна офанзива в Украйна. Приемат се пакети от икономически и индивидуални санкции в отговор на военните действия на Русия срещу Украйна. Мащабът на разрушенията и жертвите на войната се увеличава. Хиляди души започват да се евакуират от Украйна. Обявяват се временни примирия заради евакуацията на цивилни през договорените хуманитарни коридори. Започват дипломатически срещи между воюващите страни за преустановяване на военните действия, но без особен напредък. Икономическа, финансова и хуманитарна криза се задълбочават.

Между воюващите страни продължават, както преговорите така и военните действия. ЕС приема нови пакети от икономически и индивидуални санкции срещу Русия. Предприети са спешни мерки за справяне с бежанската криза, като ЕС решава да задейства схема за временна закрила – механизъм при извънредни ситуации с цел осигуряване на колективна закрила на бежанците. ЕС продължава да предоставя координирана хуманитарна, политическа, финансова и материална подкрепа на Украйна.

Към днешна дата все още са налице ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията COVID 19 върху дейността на Дружеството. Ръководството е фокусирано усилията си върху минимизиране на отрицателните ефекти на неизбежната финансово-икономическа криза, която се задава като резултат от предприетите мерки както на местно, така и на световно ниво за справяне с кризисната ситуация.

Ръководството на „Загора Фининвест“ АД счита, че събитията, свързани с преодоляване на кризата, могат да окажат значителен ефект върху дейността на Дружеството през 2022 г. във връзка с волатилност на пазара на недвижими имоти и волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на публикуването му.

31. Одобрение на индивидуален финансов отчет

Индивидуалният годишен финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 30.01.2023г

