# Индивидуален финансов отчет

# СЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

## 31 декември 2022 г.

# Съдържание


| | Страница |
|---|---|
| Индивидуален отчет за всеобхватния доход | 1 |
| Индивидуален отчет за финансовото състояние | 2 |
| Индивидуален отчет за промените в собствения капитал | 3 |
| Индивидуален отчет за паричните потоци | 4 |
| Пояснения към индивидуалния финансов отчет | 5 |

# Индивидуален отчет за всеобхватния доход към 31 декември 2022 г.

| | Пояснение | 12.2022 хил.лв. | 12.2021 хил.лв. |
|---|---|---|---|
| Разходи за външни услуги | 7 | (138) | (134) |
| Разходи за персонал | 8 | (64) | (41) |
| **Резултат от оперативна дейност** | | **(202)** | **(175)** |
| **Резултат от операции с инвестиционни имоти** | 5.1 | **(269)** | - |
| Приходи от операции с финансови активи | 5 | 1 844 | 1 678 |
| Разходи от операции с финансови активи | 5 | ( 1670) | (1 360) |
| Други финансови приходи и разходи, нетно | 5 | (12) | (26) |
| **Резултат от финансова дейност** | | **162** | **292** |
| **Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно** | 0 | **503** | **113** |
| **Печалба преди данъци** | | **194** | **230** |
| Разходи/Икономия за данъци | 18 | - | - |
| **Печалба за годината** | | **194** | **230** |
| **Друг всеобхватен доход, нетно от данъци** | | **-** | **230** |
| **Общо всеобхватен доход** | | **194** | **230** |
| **Доход на акция** | 9 | 0,03 | 0,04 |

Съставил:
Евгения Пеева

EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
Digitally signed by EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
Date: 2023.01.30 19:40:55 +02'00'

Дата на съставяне: 30.01.2023 г.

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева

Galina Dimitrova Georgieva
Digitally signed by Galina Dimitrova Georgieva
Date: 2023.01.30 19:31:49 +02'00'

# Индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г.

| | Пояснение | 2022 хил.лв. | 2021 хил.лв. |
|---|---|---|---|
| **Активи** | | | |
| **Нетекущи активи** | | | |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 10 | 52 | 52 |
| Инвестиционни имоти | 11 | 4 350 | 8 718 |
| Дългосрочни финансови активи | 122 | 3 079 | 2 900 |
| Предплатени разходи | 13 | 522 | 602 |
| **Общо нетекущи активи** | | **8 003** | **12 272** |
| **Текущи активи** | | | |
| Търговски и други вземания | 14 | 25 280 | 23 678 |
| Краткосрочни финансови активи | 12.2 | 4 205 | 4 531 |
| Вземания от свързани предприятия | 22 | - | - |
| Пари и парични еквиваленти | 15 | 463 | 438 |
| Предплатени разходи | 13 | 79 | 79 |
| **Общо текущи активи** | | **30 027** | **28 726** |
| **ОБЩО АКТИВИ** | | **38 030** | **40 998** |
| **Собствен капитал и пасиви** | | | |
| **Собствен капитал** | | | |
| Акционерен капитал | 16.1 | 500 | 500 |
| Резерви | 16.2 | 764 | 764 |
| Натрупана печалба | | 2 309 | 2 115 |
| **Общо собствен капитал** | | **3 573** | **3 379** |
| **Пасиви** | | | |
| **Нетекущи пасиви** | | | |
| Облигационен заем | 0 | 20 000 | 20 000 |
| Банков заем | 19.2 | 2 170 | 5 512 |
| Отсрочени данъци, нетно | 17 | 78 | 78 |
| Общо нетекущи пасиви | | **22 248** | **25 590** |
| **Текущи пасиви** | | | |
| Заеми | 19 | 8 287 | 7 153 |
| Търговски и други задължения | 21 | 3 597 | 4 823 |
| Задължения към свързани лица | 0 | 42 | 43 |
| Задължения за данъци върху дохода | 18 | 283 | 10 |
| Общо текущи пасиви | | **12 209** | **12 029** |
| **Общо пасиви** | | **34 457** | **37 619** |
| **ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | | **38 030** | **40 998** |

Съставил:
Евгения Пеева
EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
Digitally signed by EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
Date: 2023.01.30 19:41:28 +02'00'
Дата на съставяне: 30.01.2023 г.

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева
Galina Dimitrova Georgieva
Digitally signed by Galina Dimitrova Georgieva
Date: 2023.01.30 19:32:34 +02'00'

## Индивидуален отчет за промените в собствения капитал, за годината приключваща на 30 декември 2022 г.

| Всички суми са представени в хил.лв. | Акционерен капитал | Резерв от емисии на акции | Други резерви | Натрупана печалба | Общо собствен капитал |
|---|---|---|---|---|---|
| **Салдо към 1 януари 2021 г.** | **500** | **2** | **762** | **1 907** | **3 171** |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | **-** | **-** | **-** | **209** | **209** |
| **Други изменения** | **-** | **-** | **-** | **(1)** | **(1)** |
| **Салдо към 31 декември 2021 г.** | **500** | **2** | **762** | **2 115** | **3 379** |
| | | | | | |
| **Салдо към 1 януари 2022 г.** | **500** | **2** | **762** | **2 115** | **3 379** |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | **-** | **-** | **-** | **194** | **194** |
| **Други изменения** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Салдо към 31 декември 2022 г.** | **500** | **2** | **762** | **2 309** | **3 573** |

Съставил:
Евгения Пеева
Дата на съставяне: 30.01.2023 г.

EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
Digitally signed by EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
Date: 2023.01.30 19:41:53 +02'00'

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева

Galina Dimitrova Georgieva
Digitally signed by Galina Dimitrova Georgieva
Date: 2023.01.30 19:33:03 +02'00'

# Индивидуален отчет за паричните потоци към 31 декември 2022 г.

| | Пояснение | 12.2022 г. хил.лв. | 12.2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|---|
| **Оперативна дейност** | | | |
| Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия | | - | 195 |
| Заеми, предоставени на други предприятия | | - | (298) |
| Постъпления по краткосрочни заеми | | 9 646 | 8 707 |
| Изплащане на краткосрочни заеми | | (9 177) | (8 210) |
| Постъпления от продажба на финансови инструменти | | 1 756 | 2 425 |
| Плащания за придобиване на финансови инструменти | | (434) | (16 166) |
| Получени лихви | | 112 | 41 |
| Плащания на доставчици | | (52) | (95) |
| Парични потоци, свързани с възнаграждения | | (60) | (38) |
| Плащания или възстановявания на данъци върху дохода | | 332 | 768 |
| **Нетен паричен поток от оперативна дейност** | | **2 123** | **(12 761)** |
| | | | |
| **Инвестиционна дейност** | | | |
| Покупка на инвестиционни имоти | | - | (8 989) |
| Постъпления от продажба на инвестиционни имоти | | 4 045 | - |
| Покупка на дълготрайни активи | | (1 421) | |
| **Нетен паричен поток от инвестиционна дейност** | | **2 624** | **(8 989)** |
| | | | |
| **Финансова дейност** | | | |
| Постъпления от емитиране на облигации | | | 20 000 |
| Получени заеми | | - | 6 158 |
| Изплатени заеми | | (2 836) | (646) |
| Платени лихви | | (1 882) | (2 670) |
| Други парични потоци от финансова дейност | | (4) | (751) |
| **Нетен паричен поток от финансова дейност** | | **(4 722)** | **22 091** |
| **Нетна промяна в пари и парични еквиваленти** | | **25** | **431** |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината | | 438 | 7 |
| **Пари и парични еквиваленти в края на годината** | 15 | **463** | **438** |

Съставил:
Евгения Пеева
EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
Digitally signed by EVGENIYA STOYANOVA PEEVA
Date: 2023.01.30 19:42:17 +02'00'
Дата на съставяне: 30.01.2023 г.

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева
Galina Dimitrova Georgieva
Digitally signed by Galina Dimitrova Georgieva
Date: 2023.01.30 19:33:40 +02'00'

# Пояснения към индивидуалния финансов отчет

## 1. Информация за дружеството

"Селена Холдинг" АД (Дружеството или Холдингът) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 142 от 1994 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София; Район р-н Витоша; Квартал Павлово; ул. Купените 3; Ет. 1; Ап. офис 6.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основната дейност на „Селена Холдинг" АД се състои в инвестиции в България и чужбина в търговски дружества, промишлени и селскостопански комплекси, извършване на собствена производствена и търговска дейност, управление на търговски дружества, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Към датата на настоящия междинен финансов отчет капиталът на "Селена Холдинг" АД е в размер на 500 000,00 лева, разпределен в 500 000 броя поименни акции с номинал 1 (един) лев.

Акциите на Дружеството са обикновени поименни акции с право на глас и не са регистрирани на Българска фондова борса.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите състоящ се от трима членове с мандат от 5 години

Към 31.12.2022 г. Съвета на директорите на дружеството е в следния състав:

- Галина Димитрова Георгиева – Изпълнителен директор
- Елена Георгиева Брънчева
- Мартин Любомиров Митев

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

"Селена Холдинг" АД се представлява от Изпълнителния директор Галина Димитрова Георгиева.

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

Зем Инвест ЕООД 21,00 %

Три Ес Инвест АД 64,00 %

НДФ Конкорд Фонд-7 Саут-ийст Юръп 15,00 %

## 2. Описание на приложимата счетоводна политика

### 2.1. База за изготвяне на индивидуалния междинен финансов отчет

До 2019 г. Дружеството е изготвяло финансовите си отчети в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г., в сила от 01.01.2006 г., изменени с ПМС № 251/17.10.2008 г., в сила от 01.01.2008 г. и с ПМС № 394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

През 2020 г. в съответствие с намерението на Ръководството да развива Дружеството в посока набиране на допълнителен привлечен капитал с цел разрастване на дейността на Дружеството в посока увеличение на инвестиции му е взето решение счетоводното отчитане да се извършва в съответствие с Международните счетоводни стандарти. В тази връзка 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 междинен 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 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

В България наложените противоепидемиологични мерки през 2020 г. и 2021 г., 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 / 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:

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

### 3.2. Изменения и разяснения, които не са влезли в сила от 01.01.2021 г.

Към датата на одобрение на този междинен финансов 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 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 в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., 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
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети 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 междинния 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 междинния 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 отче; 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 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във 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 в дъщерни и асоциирани дружества

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. В индивидуалния междинен финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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 25 или повече процента от гласовете в 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 или значителното влияние върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя на ред "Печалба от продажба на дъщерни дружества" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Приходите от дивиденти, 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 и разходи".

### 4.5.2. 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.

### 4.5.3. Акционерен капитал

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

### 4.5.4. Резерви и неразпределена печалба

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви на Дружеството включват законов и допълнителен резерв, които се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. 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" разхода 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.

### 4.5.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с покупко – продажба на вземания, финансови активи и дъщерни дружества, както и покупко – продажба на имоти.

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

1. Идентифициране на договора с клиент

2. Идентифициране на задълженията за изпълнение

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 дивиденти

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 дивиденти 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 „Финансови разходи”.

## 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 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. Дивиденти

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 среднопретегления 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 финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезценката на търговските и други вземания, която се представя на ред „Печалби / (Загуби) от обезценка, 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 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.

### 4.9.4. 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 изискванията за обезценка, 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.

Съглсно 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.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалби и загуби от обезценка, нетно“.

### 4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

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

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

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

## 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 преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат 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. 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 случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### 4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

### 4.12.1. 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

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 вероятностно 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, когато Дружеството прецени, че за краткосрочните вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година има наличие на нисък кредитен риск, който е нисък те се обезценяват с 1%.

Краткосрочните вземания от свързани лица, за които Дружеството установи наличие на кредитен риск се обезценяват 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 контагенти.

Към датата на изготвяне на текущия финансов отчет ръководството на Дружеството е установило, че няма наличие на кредитен риск от събиране на бъдещите парични потоци от погасяване на вземанията му, в резултат на което те не са обезценени.

### 4.12.3. Оценяване 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. Приходи и разходи от операции с финансови активи

| | 12.2022 г. хил.лв. | 12.2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| Печалба от продажба на ФА | 6 | 10 |
| Приходи от лихви | 1 838 | 1 668 |
| **Приходи от операции с инвестиции** | **1 844** | **1 678** |
| Разходи за лихви | (1 669) | (1 356) |
| Загуба от продажба на ФА | (1) | (4) |
| **Разходи от операции с инвестиции** | **(1 670)** | **(1 360)** |
| Други финансови разходи | (12) | (26) |
| **Резултат от финансова дейност** | **(1 682)** | **1 386** |

### 5.1 Резултат от операции с инвестиционни имоти

| | 2022 хил.лв. | 2021 хил.лв. |
|---|---|---|
| Приходи от продажба на недвижими имоти | 4 100 | |
| Балансова стойност на недвижими имоти | (4 531) | - |

| | | |
|---|---|---|
| Промяна в справедливата стойност на недвижими имоти, | 162 | - |
| **Общо** | **(269)** | **-** |

## 6. Печалба от преоценка и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно

| | 12.2022 г. хил.лв. | 12.2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови инструменти | 553 | 490 |
| Загуба от промяна в справедлива стойност на финансови инструменти | (50) | (377) |
| **Нетна печалба от промяна в справедлива стойност преоценки** | **503** | **113** |

## 7. Разходи за външни услуги

| | 12.2022 г. хил.лв. | 12.2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| Застраховка | (79) | (47) |
| Одиторски и счетоводни услуги | (12) | (7) |
| Юридически услуги | (1) | (1) |
| Консултантски услуги | | (42) |
| Такса банка довереник | (19) | (10) |
| Такса проспект | (6) | - |
| Такса частно пласиране | - | (14) |
| Такса БФБ и КФН | (7) | (10) |
| Такса ЦД | (4) | (3) |
| Пазарна оценка | (5) | |
| Други | (5) | - |
| **ОБЩО** | **(138)** | **(134)** |

## 8. Разходи за персонал

| | 12.2022 г. хил.лв. | 12.2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| Разходи за заплати | (60) | (38) |
| Разходи за осигурителни вноски | (4) | (3) |
| **ОБЩО** | **(64)** | **(41)** |

## 9. Доход на една акции

| | 12.2022 г. | 12.2021 г. |
|---|---|---|
| Финансов резултат в лева | 193 521,55 | 229 605,65 |
| Средно-претеглен брой акции | 5 347 798 | 5 347 798 |
| **Доход на една акция** | **0,04** | **0,04** |

## 10. Инвестиции в дъщерни предприятия

| Наименование на дъщерното дружество | 2022 г. | | | 2021 г. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | % на участиет | Брой акции | Стойност в хил.лв. | % на участиет | Брой акции | Стойност в хил.лв. |
| СИИ Имоти Мениджмънт ЕООД | 100 | 500 | 52 | 100 | 500 | 52 |
| **ОБЩО** | | | **52** | | | **52** |

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени по метода на себестойността. През 2022 г. и 2021 г., Дружеството не е получило дивиденти. Дружеството няма условни ангажименти, свързани с инвестициите си в дъщерни предприятия.

## 11. Инвестиционни имоти

През 2021 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти в размер на 8 718 хил. лв. Инвестиционните имоти на дружеството се оценяват по справедлива стойност на база на изготвяне на експерти оценки от лицензиран оценител.

| | Земя хил.лв | Общо хил.лв. |
|---|---|---|
| **Отчетна стойност** | | |
| **Салдо към 1 януари 2021 г.** | - | **-** |
| **Салдо към 1 януари 2022 г.** | 8 718 | **8 718** |
| Придобити активи | - | **-** |
| Продажба на активи | (4 530) | |
| Рекласифицирани активи | - | **-** |
| Увеличение/(намаление) на справедливата стойност | 162 | **-** |
| **Салдо към 31 декември 2022 г.** | **4 350** | **8 718** |

Към датата на настоящия междинен финансов отчет ръководството на дружеството счита, че балансовата стойност на инвестиционните имоти отговаря на справедливата им стойност

## 12. Финансови активи

### 12.1. Дългосрочни финансови активи

**Финансови активи държани за търгуване**

Финансовите активи, държани за търгуване, се оценяват по справедлива стойност, която може да бъде представена, както следва:

| | 2022 г хил.лв. | 2021 г. хил.лв |
|---|---|---|
| Северкооп – Гъмза Холдинг АД | 3 077 | 2 899 |
| Други | 1 | 1 |
| | **3 078** | **2 900** |

Инвестицията в Северкооп – Гъмза Холдинг АД се отчитат по справедлива стойност.

Финансовите активи, държани за търгуване са номинирани в български лева и се търгуват на публична фондова борса в България. Справедливата им стойност е определена въз основа на техните котирани цени към датата на финансовия отчет.

Разликата от промените в оценките на справедливите стойности, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно“ и възлиза на 179 хил. лв. Регистрирани акции с балансова стойност в размер на 3 421 хил. лв. са заложени по сделки за обратно изкупуване на акции към датата на финансовия отчет (2021 г. – 2 104 хил. лв.)

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с дългосрочните му инвестиции.

## 12.2. Краткосрочни финансови активи

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

| | **2022 г.**<br>**хил. лв.** | **2021 г.**<br>**хил. лв.** |
|---|---|---|
| **Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата** | | |
| Борсови капиталови инструменти | 4 172 | 4 472 |
| Некотирани капиталови инструменти | 33 | 59 |
| **ОБЩО** | **4 205** | **4 531** |

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите от преоценки нетно в размер на 290 хил.лв. са признати в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно ”.

Краткосрочни 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 г.**<br>**хил.лв.** | **2021 г.**<br>**хил.лв.** |
|---|---|---|
| Инвестиции в акции и дялове | 111 | 745 |
| Акции, заложени по репо сделки | 4 094 | 3 786 |
| **ОБЩО** | **4 205** | **4 531** |

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са

показани в пояснение 233.

## 13. Предплатени разходи

| | 2022 г. хил.лв. | 2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| **Дългосрочна част на предплатени разходи** | | |
| Застраховка по облигационен заем | 522 | 602 |
| **Общо дългосрочна част** | **522** | **602** |
| **Краткосрочна част по облигационен заем** | | |
| Застраховка по облигационен заем | 79 | 79 |
| **Общо краткосрочна част** | **79** | **79** |
| **ОБЩО** | **601** | **681** |

Предплатените разходи представляват преведени средства по застрахователна полица, издадена във връзка с емитирана облигационна емисия от Дружеството.Тя покрива риска от неплащането й в полза на облигационерите. Срокът на действие на застраховката е от датата на издаване на облигационния заем до 19.09.2030 г.

## 14. Търговски и други вземания

| | 2022 г. хил.лв. | 2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| Вземания от клиенти | 875 | - |
| Вземания по договори за цесия | 12 250 | 12 171 |
| Лихви по договори за цесия | 4 273 | 2 652 |
| Вземания от клиенти по покупка на ФА | 2 598 | 2 816 |
| Аванси | 1 958 | 1 973 |
| Вземания по репо сделки | 2 545 | 2 545 |
| Лихви по репо сделки | 494 | 365 |
| Заеми | 253 | 253 |
| Лихви по заеми | 34 | 18 |
| Данъци за възстановяване | - | 885 |
| **ОБЩО** | **25 280** | **23 678** |

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, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Авансите в размер на 1 958 хил. лв. са за покупка на финансови инструменти, които следва да бъдат финализирани в рамките на следващата година.

## 15. Пари и парични еквиваленти

| | 2022 г. | 2021 г. |
|---|---|---|

| | хил.лв. | хил.лв. |
|---|---|---|
| Парични средства в разплащателни сметки | 463 | 438 |
| **ОБЩО** | **463** | **438** |

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 на Дружеството се състои от 500 000 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

| | 2022 г. | 2021 г. |
|---|---|---|
| Брой издадени и напълно платени акции/дялове: | | |
| В началото на годината | 500 000 | 500 000 |
| **Общ брой акции, напълно платени в края на периода** | **500 000** | **500 000** |

Списъкът 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 % |
|---|---|---|---|---|
| Зем Инвест ЕООД | 105 500 | 21 | 105 500 | 21 |
| Три Ес Инвест АД | 320 000 | 64 | 320 000 | 64 |
| НДФ Конкорд Фонд 7 Саут-ийст | 74 500 | 15 | 74 500 | 15 |
| | **500 000** | **100** | **500 000** | **100** |

### 16.2. Резерви

| | 2022 г. хил.лв. | 2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| Резерв от емисия на акции | 2 | 2 |
| Законови резерви | 762 | 762 |
| **ОБЩО** | **764** | **764** |

## 17. Активи и пасиви по отсрочени данъци/отсрочени данъци, нетно

| **Отсрочени данъчни пасиви (активи)** | **1.1.2022** | **Признати в печалбата или загубата** | **31.12.2022** |
|---|---|---|---|
| | **хил.лв.** | **хил.лв.** | **хил.лв.** |
| Преоценка на финансови активи | 235 | - | 235 |
| Обезценка на финансови активи | (157) | - | (157) |
| Слаба капитализация | - | - | - |
| | **78** | **-** | **78** |
| Признати като: | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (157) | | (157) |
| Отсрочени данъчни пасиви | 235 | | 235 |
| **Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)** | **78** | | **78** |

| **Отсрочени данъчни пасиви (активи)** | **1.1.2021** | **Признати в печалбата или загубата** | **31.12.2021** |
|---|---|---|---|
| | **хил.лв.** | **хил.лв.** | **хил.лв.** |
| Преоценка на финансови активи | 192 | 43 | 235 |
| Обезценка на финансови активи | (123) | (34) | (157) |
| Слаба капитализация | (3) | 3 | - |
| | **66** | **12** | **78** |
| Признати като: | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (126) | | (157) |
| Отсрочени данъчни пасиви | 192 | | 235 |
| **Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)** | **66** | | **78** |

## 18. Разходи/Икономия за данъци

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

| | **12.2022 г.** | **12.2022 г.** |
|---|---|---|
| | **хил.лв** | **хил.лв** |
| Печалба/(загуба) за периода преди данъци | 194 | 230 |
| Данъчна ставка | 10% | 10% |
| **Очакван разход за данъци върху дохода** | **(19)** | **(23)** |
| | | |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели | 2 | (38) |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели | (381) | 49 |
| **Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:** | **(38)** | |
| **Разход за текущ данък** | **-** | **(12)** |

| | | |
|---|---|---|
| **Разход за отсрочен данък** | **(38)** | **(11)** |

## 19. Дългосрочни и краткосрочни заеми

| | **Пояснение** | **2022 г хил.лв.** | **2021 г хил.лв.** |
|---|---|---|---|
| Дългосрочна част на заеми | | | |
| Банков заем | 19.2 | 2 170 | 5 512 |
| Облигационен заем | 19.1 | 20 000 | 20 000 |
| | | **22 170** | **25 512** |
| Краткосрочна част на заеми | | | |
| Банков заем | **Грешка! Източникът на препратката не е намерен.** | - | - |
| Облигационен заем – главница | 19.1 | - | - |
| Облигационен заем - лихва | **Грешка! Източникът на препратката не е намерен.** | 188 | 306 |
| | | **188** | **306** |
| Други краткосрочни заеми | | | |
| Заеми | 19.4 | 984 | - |
| Лихви | 19.4 | 127 | 162 |
| Репо сделки | **Грешка! Източникът на препратката не е намерен.** | 6 890 | 6 584 |
| Лихви по репо сделки | **Грешка! Източникът на препратката не е намерен.** | 98 | 101 |
| **Общо заеми** | | **8 099** | **6 847** |

### 19.1. Облигационен заем

На 04.08.2021 г. Селена Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100009211 - 20 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е

20 000 000 лв. (двадесет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 04.08.2021 г., като последното лихвено плащане е с падеж 04.08.2030 г. Падежите на главничните плащания започват от 04.02.2025 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 04.08.2030 г.

Начислените лихви към облигационерите към 31.12.2022 г. са в размер на 188 хил.лв. (за 2021 г. – 306 хил.лв)

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Селена Холдинг" АД за придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообрани икономически сектори, придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество в дългосрочен план, погасяване на задължения на холдинговото дружество или на негови дъщерни дружества.

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.

### 19.2. Банкови заеми

На 10.09.2021 г. Дружеството сключва договор за заем за сумата от 2 400 хил.лв. при годишен лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК ( който към датата на подписване на договора е 0,79%) плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по- малко от 2,20%. РЛПККК се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора за банков заем, главничните вноски започват да се погасяват от 2023 г., ежемесечно в размер на 25 000 лв. до 09.09.2031 г. Банковият заем е обезпечен с ипотека на недвижим имот на дружеството. Срокът на договора е до 09.09.2031 г.

На 15.11.2021 г. Дружеството сключва договор за заем за сумата от 3 112 хил.лв. при годишен лихвен процент изчислен като сбор на РЛПККК ( който към датата на подписване на договора е 0,79%) плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по- малко от 2,20%. РЛПККК се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора за банков заем, главничните вноски започват да се погасяват от 2023 г., ежемесечно като са по 32 500 лв. до 25.10.3031 г., а последната вноска е на 15.11.2031 г. е в размер на 24 500 лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека акции, заложени в полза на банката, собственост на Дружеството - майка на Селена Холдинг АД - Холдинг Света София АД. Срокът на договора е до 15.11.2031 г. Заема е предсрочно погасен на 24.11.2022 г.

На 15.11.2021 г. Дружеството сключва още един договор за заем за сумата от 646 хил.лв. при годишен лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК ( който към датата

на подписване на договора е 0,79%) плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по- малко от 2,20%. РЛПККК се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Банковият заем е усвоен с цел погасяване на задължение за ДДС за закупения нов недвижим имоти на дружеството. Срокът на договора е до 30 дни. Заема е предсрочни погасен на 15.12.2021 г.

### 19.3. Репо сделки

Дружеството получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността й и чрез договори за репо сделки. Репо сделките (сделки за обратно изкупуване на акции) са краткосрочни в срок между 3 и 6 месеца. Използвания лихвен процент е пазарен, при лихва в размер между 4,5% и 5% за 2022 г. Като обезпечение по тези сделки, дружеството е заложило свои финансови активи.

| | **2022 г.** | **2021 г.** |
|---|---|---|
| | **хил.лв.** | **хил.лв.** |
| Задължения по Репо сделки | 6 890 | 6 584 |
| Лихви по Репо сделки | 98 | 101 |
| | **6 988** | **6 685** |

### 19.4. Заеми от нефинансови институции

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

| | **2022 г.** | **2021 г.** |
|---|---|---|
| | **хил.лв.** | **хил.лв.** |
| Заеми | 984 | - |
| Лихви по заеми | 127 | 162 |
| | **973** | **162** |

## 20. 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 г.** | **Парични изменения** | **Други изменения*** | **31.12.2022 г.** |
|---|---|---|---|---|

| | хил.лв. | хил.лв. | хил.лв. | хил.лв. |
|---|---|---|---|---|
| Облигационен заем | 20 306 | (747) | 629 | 20 188 |
| Банкови заеми | 5 512 | (3457) | 115 | 2 170 |
| Други заеми | 162 | (162) | 1111 | 1 111 |
| Репо сделки | 6 685 | (150) | 380 | 6 988 |
| **Общо** | **32 665** | **(1 454)** | **1 497** | **30 457** |

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

## 21. Търговски и други задължения

| | 2022 г. хил.лв. | 2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| Задължения към доставчици | - | 1 421 |
| Задължения по покупки на ФИ | 3 596 | 3 400 |
| Задължения към персонала | 1 | 1 |
| Задължения за осигурителни вноски | - | 1 |
| Данъчни задължения | 283 | - |
| **ОБЩО** | **3 880** | **4 823** |

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

## 22. Свързани предприятия

Свързаните лица за "Селена Холдинг" АД са дъщерното му дружество "СИИ Имоти Мениджмънт" ЕООД както и Дружеството - майка – „Три Ес Инвест“ АД. Свързано лице е и Холдинг Света София АД, който притежава 99.99% от капитала на Дружеството - майка Три Ес Инвест АД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Свързани лица са и притежаващите над 20% от капитала на дружеството – до датата до която тези лица са притежавали над 20% от капитала на Дружеството.

Дружеството отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви, договори за цесии и други. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 22.1. Сделки със свързани лица

| | 12.2022 г. хил.лв. | 12.2021 г. хил.лв. |
|---|---|---|
| *Сделки с дъщерни предприятия* | | |
| *Вземания* | | |

| | | |
|---|---|---|
| Предоставени заеми | - | 5 |
| Възстановени предоставени заеми | - | (165) |
| Начислени лихви по заеми и вземания | - | 7 |
| Платени лихви | - | (21) |
| **Обороти през периода** | **-** | **(174)** |
| | | |
| *Задължения* | | |
| Начислени лихви по заеми | 3 | - |
| Платени лихви | (3) | |
| **Обороти през периода** | **-** | **-** |

| | **12.2022 г. хил.лв.** | **12.2021 г. хил.лв.** |
|---|---|---|
| *Сделки със собственици* | | |
| *Вземания* | | |
| Предоставени заеми | | 251 |
| Начислени лихви по заеми | - | 4 |
| Погасени предоставени заеми | - | (30) |
| Получени лихви по заеми | - | (5) |
| **Обороти през периода** | **-** | **220** |
| | | |
| *Сделки с ключов управленски персонал* | | |
| Управленски договори – възнаграждения | 16 | 16 |
| Осигурителни вноски | 3 | 3 |
| Изплатени възнаграждения по управленски договори и осигурителни вноски | (19) | (19) |
| **Обороти към края на периода** | **-** | **-** |

## 22.2. Разчети със свързани лица

Към 31 сдекември Дружеството има вземания от и задължение към свързани лица, както следва:

| | **2022 г. хил.лв.** | **2021 г. хил.лв** |
|---|---|---|
| **Текущи вземания от :** | | |
| **Дъщерни предприятия** | **-** | **-** |
| **Собственици** | **-** | **-** |
| **Общо вземания от свързани лица** | **-** | **-** |
| | | |
| **Текущи задължения към :** | | |
| **Дъщерни предприятия, в т.ч.** | **41** | **42** |
| Задължения по договори за заем | 41 | 42 |

| | | |
|---|---|---|
| **Задължения към ключов управленски персонал, в т.ч.** | **1** | **1** |
| Неизплатени възнаграждения | 1 | 1 |
| **Общо задължения към свързани лица** | **42** | **43** |

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

## 23. Безналични сделки

През текущия отчетен период Дружеството не е осъществявало сделки, при които заплащането да е извършено чрез прихващане и да не е отразено в отчета за паричните потоци.

## 24. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

| | **2022 г. хил.лв** | **2021 г. хил.лв** |
|---|---|---|
| **Условни Активи** | | |
| Номинал по цедирани вземания | 5 719 | 5 719 |
| Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо | 2 545 | 2 545 |
| **Условни пасиви** | | |
| Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо | 2 545 | 2 545 |

## 25. Категории финансови активи и пасиви

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

| **Финансови активи** | **2022 г. хил.лв.** | **2021 г. хил.лв.** |
|---|---|---|
| Търговски и други вземания | 25 280 | 23 678 |
| Вземания от свързани лица | - | - |
| Финансови инструменти | 4 205 | 4 531 |
| Пари и парични еквиваленти | 463 | 438 |
| | **29 948** | **28 647** |

| **Финансови пасиви** | **2022 г. хил.лв.** | **2021 г. хил.лв.** |
|---|---|---|
| Получени заеми | 33 380 | 32 665 |
| Задължения към свързани лица | 42 | 43 |

| | | |
|---|---|---|
| Търговски и други задължения | 3 596 | 4 823 |
| | **34 095** | **37 531** |

Вижте Пояснение 4.4 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 27. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 26.

## 26. 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 25. 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.

### 26.1. 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:

| | **2022 г. хил.лв.** | **2021 г. хил.лв.** |
|---|---|---|
| **Групи финансови активи – балансови стойности:** | | |
| Търговски и други вземания | 25 280 | 23 678 |
| Вземания от свързани лица | - | - |
| Финансови инструменти | 4 205 | 4 531 |
| Пари и парични еквиваленти | 436 | 438 |
| | **29 921** | **28 647** |

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

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, когато Дружеството прецени, че за краткосрочните вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година има наличие на нисък кредитен риск, който е нисък те се обезценяват с 1%.

Краткосрочните вземания от свързани лица, за които Дружеството установи наличие на кредитен риск се обезценяват 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 контагенти.

Към датата на изготвяне на текущия финансов отчет ръководството на Дружеството е установило, че няма наличие на кредитен риск от събиране на бъдещите парични потоци от погасяване на вземанията му, в резултат на което те не са обезценени.

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

| | **Фаза 1** | **Фаза 2** |
|---|---|---|
| Вземания по договори за цесия | 16 523 | - |
| Вземания от клиенти по покупка на ФА | 2 598 | - |
| Вземания по репо сделки | 3 039 | - |
| Аванси | 1 958 | - |
| Заеми и други | 287 | - |
| Вземания от клиенти | 875 | |
| Очаквани кредитни загуби | - | - |
| | **25 280** | **-** |

Обезпечения 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.

### 26.2. 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:

| | Текущи | | Нетекущи | |
|---|---|---|---|---|
| **31 декември 2022 г.** | **До 6 месеца хил.лв.** | **Между 6 и 12 месеца хил.лв.** | **От 1 до 5 години хил.лв.** | **Над 5 години хил.лв.** |
| Облигационен заем | 858 | 181 | 8 742 | 14 870 |
| Банкови заеми | | | | 2 170 |
| Търговски и други задължения | 196 | 3 400 | - | - |
| Други заеми | - | 8 096 | - | - |
| **Общо** | **1054** | **11 677** | **8 742** | **17 040** |

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

| | Текущи | | Нетекущи | |
|---|---|---|---|---|
| **31 декември 2021 г.** | **До 6 месеца хил.лв.** | **Между 6 и 12 месеца хил.лв.** | **От 1 до 5 години хил.лв.** | **Над 5 години хил.лв.** |
| Облигационен заем | 674 | 376 | 5 871 | 18 299 |
| Банкови заеми | 61 | 62 | 2 666 | 3 920 |
| Търговски и други задължения | 13 | 4 821 | - | - |
| Други заеми | - | 6 847 | - | - |
| **Общо** | **748** | **12 106** | **8 537** | **22 219** |

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, включително дължими лихвени плащания по облигация, 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.

## 27. Оценяване по справедлива стойност

**Оценяване по справедлива стойност на финансови 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 активи към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. , оценявани периодично по справедлива стойност:

| | **Ниво 1 ‘000 лв.** | **Ниво 2 ‘000 лв.** | **Ниво 3 ‘000 лв.** | **Общо ‘000 лв.** |
|---|---|---|---|---|
| **31 декември 2022 г.** | | | | |
| Дългосрочни финансови активи | 3 079 | - | - | 3 079 |
| Краткосрочни финансови активи | 4 205 | - | - | 4 205 |
| Инвестиционни имоти | - | 4 350 | - | 4 350 |
| **31 декември 2021 г.** | | | | |
| Дългосрочни финансови активи | 2 900 | - | - | 2 900 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Краткосрочни финансови активи | 4 531 | - | - | 4 351 |
| Инвестиционни имоти | - | 8 718 | - | 8 718 |

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)
Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД съответно към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г.

Земя (Ниво 2)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) се определя, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензираният оценител при изготвяне на оценките използва метода на сравнителните продажби, метода на вещната стойност, остатъчния метод, метода на бързата продажба и метода на приходите. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензираният оценител избира най добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях. Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

| | **хил.лв.** |
|---|---|
| **Салдо към 1 януари 2021 г.** | **-** |
| Придобити активи | 8 718 |
| Отписани активи | - |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата: | - |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | - |
| **Салдо към 31 декември 2021 г.** | **8 718** |
| Придобити активи | - |
| Отписани активи | 4100 |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата: | (431) |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 162 |
| **Салдо към 31 декември 2022 г.** | **4 350** |

## 28. 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.

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

| | **2022 г.** | **2021 г.** |
|---|---|---|
| | **хил. лв.** | **хил. лв.** |

| | | |
|---|---|---|
| **Собствен капитал** | **3 573** | **3 379** |
| Капитал | 3 560 | 3 379 |
| Финансови пасиви | 34 457 | 37 619 |
| - Пари и парични еквиваленти | (463) | (438) |
| **Нетен дълг** | **38 343** | **37 541** |
| **Общо капитал (капитал + нетен дълг)** | **41 903** | **40 920** |
| | | |
| **Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)** | **92%** | **92%** |

## 29. Събития след края на отчетния период

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

През февруари 2022 г. вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация и някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани.

Поради нарастващото геополитическо напрежение, от февруари 2022 г. се наблюдава значително увеличение в колебанията на фондовите и валутните пазари, цените на енергоносителите и горивата и значително обезценяване на рублата спрямо американския долар и еврото.

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

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.

Не са налице други значими събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да изискват оповестяване или корекция на финансовия отчет.