

Консолидиран доклад за дейността

Междинен консолидиран финансов отчет

ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ АД

31 декември 2023 г.

Съдържание

	Страница
Консолидиран междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран междинен отчет за финансовото състояние	3
Консолидиран междинен отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран междинен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет	6

Консолидиран междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31 декември

	Пояснение	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Печалба от основна дейност	6	1 692	1 192
Печалба/Загуба от финансова дейност	7	(877)	(809)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	8	650	856
Разходи за външни услуги	10	(424)	(321)
Разходи за персонала	11	(140)	(131)
Други разходи	12	(76)	(80)
Печалба преди данъци		825	707
Разходи за данъци върху дохода:			
Приход/Разход за отсрочен данък		(3)	(120)
Печалба за периода		822	587
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		822	587
Доход на една акция	13	89.94	64.15
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие		91	209
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал		731	378

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД
Дата на съставяне: 20.02.2024 г.

STANISLAV
PETROV ARSOV

Digitally signed by
STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2024.02.27 12:59:10
+02'00'

Изпълнителен директор:
Светослав Дечев

SVETOSLAV
IVANOV DECHEV

Digitally signed by
SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2024.02.27 12:59:32
+02'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние за периода, завършващ на 31 декември 2023 г.

	Пояснение	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022г. ХИЛ. ЛВ.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	14	13 585	12 935
Други нетекущи вземания	16	789	381
Репутация	5.2	3 189	3 189
Нетекущи активи		17 563	16 505
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	15	28 034	23 106
Търговски и други вземания	16	59 208	56 580
Вземания от свързани предприятия	23	-	767
Пари и парични еквиваленти	17	105	30
Текущи активи		87 347	80 483
ОБЩО АКТИВИ		104 910	96 988
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18.1	55	55
Резерви	18.2	87	87
Нагрупава печалба		8 808	8 077
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата		8 950	8 219
Неконтролиращо участие		878	787
Общо собствен капитал		9 828	9 006
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	19.1	-	3 127
Облигационни заеми	19.2	38 899	22 268
Други нетекущи пасиви		454	-
Отсрочени данъци	20	492	489
Нетекущи пасиви		39 845	25 884
Текущи пасиви			
Други краткосрочни заеми	19.3	27 191	27 053
Текуща част на банкови и облигационни заем	19.1,19.2	11 410	9 384
Търговски и други задължения	22	16 603	25 661
Задължения към свързани предприятия	23	33	-
Текущи пасиви		52 237	62 098
Общо пасиви		95 082	87 982
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		104 910	96 988

Съставител: Сателит X АД, - Станислав Арсов, председател на СА
Дата на съставяне: 20.02.2024 г.

Изпълнителен директор:
Светослав Дечев

STANISLAV
PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV
PETROV ARSOV
Date: 2024.02.27 13:00:08
+02'00'

SVETOSLAV
IVANOV
DECHEV
Digitally signed by
SVETOSLAV IVANOV
DECHEV
Date: 2024.02.27 13:00:24
+02'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, завършващ на 31 декември 2023 г.

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Други резерви	Натрупа на печалба/загуба	Собствен капитал, принадлежащ на акционерите	Неконтролирано участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	55	6	81	7 699	7 841	578	8 419
Други изменения	-	-	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	378	378	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	378	378	209	587
Салдо към 31 декември 2022 г.	55	6	81	8 077	8 219	787	9 006
Салдо към 1 януари 2023 г.	55	6	81	8 077	8 219	787	9 006
Други изменения	-	-	-	-	-	-	-
Печалба/загуба за годината	-	-	-	731	731	91	822
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	731	731	91	822
Салдо към 31 декември 2023 г.	55	6	81	8 808	8 950	878	9 828

Съставител: Сателит Х АД - Станислав Арсов, председател на СА
Дата на съставяне: 20.02.2024 г.

Изпълнителен директор: Светослав Дечев

STANISLAV
PETROV ARSOV

SVETOSLAV IVANOV
DECHEV

Digitally signed by STANISLAV
PETROV ARSOV
Date: 2024.02.27 13:01:45
+02'00'

Digitally signed by SVETOSLAV
IVANOV DECHEV
Date: 2024.02.27 13:02:08 +02'00'

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината завършваща на 31 декември 2023 г.

Пояснение	2023г. хил. лв.	2022г. хил. лв.
Оперативна дейност		
Заеми, предоставени на други предприятия	(1 780)	(364)
Постъпления по краткосрочни заеми	33 417	28 661
Изплащане на краткосрочни заеми	(31 388)	(27 939)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	15 587	12 004
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(34 984)	(8 558)
Получени лихви	789	603
Плащания на доставчици	(258)	-
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(132)	(133)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(8)	(122)
Други парични потоци от оперативна дейност	(126)	(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(18 883)	4 112
Инвестиционна дейност		
Други парични потоци от инвестиционна дейност	5 724	2 637
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	5 724	2 637
Финансова дейност		
Получени заеми	22 000	-
Изплащане на дългосрочни заеми	(6 759)	(4 113)
Платени лихви	(1 985)	(2 350)
Други плащания от финансова дейност	(22)	(340)
Нетен паричен поток от финансова дейност	13 234	(6 803)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	75	(54)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	30	84
Пари и парични еквиваленти в края на годината	105	30

Съставител: Сателит Х.АД - Станислав Арсов, председател на СА
Дата на съставяне: 20.02.2024 г.

Изпълнителен директор:
Светослав Дечев

STANISLAV
PETROV ARSOV
Digitally signed by
STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2024.02.27 13:02:35
+02'00'

SVETOSLAV
IVANOV DECHEV
Digitally signed by
SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2024.02.27 13:02:53
+02'00'

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

1. Информация за Групата

Групата на "Загора Фининвест" АД включва дружеството - майка и две дъщерни дружества.

Дружеството – майка е акционерно дружество Загора Фининвест. Държава на учредяване Република България. То е регистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията под № 123017547. Седалище на управление на Дружеството - майка е в гр. София, кв. Дианабад, ул. Апостол Карамитев № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1. Адреса на управление на Дружеството майка е гр.София. През последната година няма промяна в наименованието на Дружеството-майка.

До 06.02.2014г Дружеството - майка има предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на шивателски изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считащо от 06.02.2014 г се преустановява производствената дейност на дружеството-майка 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-майка: 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 за 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 . Основната дейност на Дружеството майка се извършва в град София.

Дружеството - майка е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове.

На 27.03.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

o Иван Кирилов Тидоев – Председател на Съвета на директорите

o Далилел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите

o Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор

На 01.04.2020 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписано удължаване на мандата на членовете на СД до 01.04.2025 г.

Дружеството-майка се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството - майка е предприятие от група, чийто последен собственик юридическо лице е "Алфа Асете" ЕООД, което притежава 4 688 броя акции на „Загора Фининвест“ АД, които се равняват на 51,30% от общия брой акции.

Дъщерното дружество – "СИИ Имоти" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"СИИ Имоти" АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

"СИИ Имоти" АДСИЦ получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

Дружеството е с едпостепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

След вписани промени в Търговския регистър от 20.09.2017 г. с избран нов съвет на директорите в състав:

- o Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор
- o Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите
- o Мая Митрославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е угъланомощал прокурист или друг търговски управител. „СИИ Имоти“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Към 31.12.2023 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 55,82 % от капитала на дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, равняващи се на 362 800 бр. акции. През 2023 г. няма промени в участието на Дружеството- майка в дъщерното дружество.

Дъщерното дружество – „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност с предмет на дейност отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти, както и управление на инфраструктурни проекти.

„Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД е регистрирано и вписано в търговския регистър на 19.04.2017г.

„Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД е регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 204555300.

Към 31.12.2023 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 100 % от капитала на дъщерното дружество Болкан Пропърти Истейтс ЕООД, равняващо се на 182 890 дружествени дяла. През 2023 г. няма промени в участието на Дружеството- майка в дъщерното дружество.

Ръководството на Групата носи отговорност за оценяване способността на дружествата от нея да продължат да функционират като действащи предприятия. Когато това е приложимо, ще бъдат оповестени въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и факта на използването на счетоводна база на основата на предположението за действащо предприятие.

Ръководството на Групата не възнамерява да ликвидира нито от дружествата, нито да преустановява дейността им, освен ако на практика няма друга алтернатива.

Средно- списъчния брой на персонала в Групата е 2 работници и служители и 6 служителя – ключов управленски персонал.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

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

Консолидираният междинен финансов отчет е съставен при спазване на принципите на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от започналата на 24.02.2022г война между Украйна и Русия и въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19 до м.04.2022г., когато дейността на извършената обстановка е отменено.

В България наложените противоепидемиологични мерки през 2020 г. продължили и през 2021г. доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително и сферата на оперирането с финансови инструменти. Основната дейност на Групата не беше пряко засегната и възпрепятствана от введените противоепидемични мерки с редения и заповеди на отговорните държавни институции. Ефектът върху Групата 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 Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидиран финансов отчет.

Консолидираният междупосен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- Изменения МСФО 3 Бизнес Комбинация
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения
- МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022г, приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020г в сила от 1 януари 2022г, приети 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 Групата.

Към датата на одобрение на този 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 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети 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., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определяне на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., 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., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС.
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

3.3. Приложима мерна база

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преследката 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. Всички данни за 2023 г. и за 2022 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго.

4. Счетоводна политика

4.1. Обща приложения

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

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

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

4.2. Представяне на междинен консолидиран финансов отчет

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

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

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Дружествата от групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която те са регистрирани. 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, декомпнирани 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 междинния консолидиран финансов 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 консолидирания отчет за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне в консолидирания междинен финансов отчет на Групата също е българският лев.

4.4. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Дружествата от групата могат да бъдат изложени 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 ликвидно-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни пасиви възнаграждения, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концептуация на даден риск.

4.5. База за консолидации

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

В междинният консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани финансови отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2023 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Наличие е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерното предприятие има отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отписани директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

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

4.6. Бизнес комбинации

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

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

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

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

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

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.7. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третираат като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка.

4.8. Дефиниция и оценка на елементите на годишния консолидиран отчет за финансовото състояние

4.8.1. Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирани 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 инвестиционните имоти“.

4.8.2. Репутация

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

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

За целите на теста на обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнескомбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

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

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

4.8.3. Акционерен капитал

Акционерният капитал се представя по пиковата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка.

4.8.4. Резерви и неразпределена печалба

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

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби от минава година.

4.8.5. 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, придобива право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, му се изплаща обезщетение в двукратен размер на brutното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов стаж в Групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на brutното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружествата от Групата 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 консолидиран финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

4.8.6. Приходи

Основен приход, който Групата 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, Групата използва следните 5 стъпки:

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

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

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

4.8.7. 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.

4.8.8. 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.

4.8.9. 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 Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Остатъчните разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в междинният консолидиран отчет за печалбата или загубата и другият всеобхватен доход на реда „Печалба/(загуба) от финансова дейност“.

4.9. Данъчно облагане

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

Групата 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 стелента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Тъй като дъщерното дружество СНИ Имоти е дружество със специална инвестиционна цел, частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него, не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

4.10. Дивиденди

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

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

4.11. 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- майка.

4.12. Финансови инструменти

4.12.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.13.2. Класификация в първоначално оценяване на финансовите активи

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

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

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с 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.

4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или 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 незначителен. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значими компоненти на финансиране. Групата 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 незначителен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни

парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.13.4. 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 ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаляване на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в консолидиращия годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от финансова дейност“.

4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Печалба от финансова дейност“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва метода 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 Групата. Те са отразени в Консолидирания междинен отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

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

4.13.8. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

Аналогично, когато Групата взема 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 третираат като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет 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 пазм, продължават да се признават в консолидирания междинен отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания междинен отчет 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.

4.14. 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.

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличното 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 потапяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

В случаите, в които се счита, че с 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 Групата в пояснение 24.

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

4.16.1. 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.

4.16.2. 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 Групата.

4.17. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

4.17.1. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. 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 Групата 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, чиято кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чиято кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитният 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 Групата не попада в третата категория.

Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата 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 Групата 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 неплатежливост във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата 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 Групата обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Краткосрочните вземания от свързани лица Групата 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% и 10% обезценка Групата обезценява всички вземания, които не са били погасени в срок и съответно предоговорени, както и непогасени вземания от свързани лица. Причината за това е значително по – висок кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Финансовите инструменти, които се търгуват на активен пазар – акции, дялове и облигации Групата 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 записване на цената и пресценка 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.

4.17.2. 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 взели предвид 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 27).

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2023 Участие %	2022 Участие е %
СНИ Имоти АДСИЦ	България	Инвестиране в паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа	55.82	55.82
Болкаш Пропърти Истейтс ЕООД	България	Одаване под наем на недвижими имоти	100.00	100.00

5.2. Репутация

За целите на тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
СИИ имоти АДСИЦ	50	50
Болкан Пропърти Истейтс ЕООД	3 139	3 139
Репутация	3 189	3 189

Възстановимата стойност на единичите, генериращи парични потоци, е определена на базата на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба.

6. Печалба от основна дейност

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Печалба от продажба на ФА	520	54
Загуба от продажба на ФА	(21)	(41)
Нетен резултат от операции с ФА	499	13
Печалба/ Загуба от преценка на финансови инструменти	1 193	1 179
Печалба от основна дейност	1 692	1 192

7. Печалба/Загуба от финансова дейност

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Приходи от лихви и неустойки	1 928	2 743
Разходи за лихви	(3 430)	(2 929)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(337)	(648)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	960	55
Други финансови приходи/(разходи), нетно	2	(30)
Печалба/Загуба от финансова дейност	(877)	(809)

8. Резултат от операции с инвестиционни имоти

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Приходи от преценки на инвестиционни имоти	650	856
Общо доходи	650	856

9. Друг всеобхватен доход

През периода дружествата от Групата нямат реализиран друг всеобхватен доход, който да окаже влияние върху собствения капитал.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

10. Разходи за външни услуги

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Застраховки	(176)	(144)
Такси	(67)	(20)
Счетоводно обслужване и одит	(64)	(71)
Такса банка довереник	(40)	(29)
Правни и консултантски услуги	(40)	(5)
Сделки с ЦК	(26)	(30)
Други	(11)	(22)
ОБЩО	(424)	(321)

11. Разходи за персонала

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Разходи за заплати	(114)	(106)
Разходи за осигурителни вноски	(26)	(25)
ОБЩО	(140)	(131)

12. Други разходи, нетно

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Местни данъци и такси	(40)	(61)
Други	(36)	(19)
ОБЩО	(76)	(80)

13. Доход на една акция

	09.2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Финансов резултат, нетно от данъци и лева	822	586
Брой акции	9 139	9 139
Доход на една акция	89.94	64.15

14. Инвестиционни имоти

Основните Инвестиционни имоти на Дружеството- майка се намират в с. Рогош и в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив. Инвестиционните имоти на дъщерните дружества се намират в гр. София, община Столична, обл. София, както и в с.Лозенец, общ. Бургас.

Инвестиционните имоти на Групата се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 27.1. Промените в балансовите стойности, представени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земни хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 304	5 775	12 079
Салдо към 31 декември 2022 г.	6 304	5 775	12 079

Преценки/обезценки

Промяна на справедливата стойност през периода

Салдо към 31 декември 2022 г.

Балансова стойност към 31 декември 2022 г.

405	451	856
405	451	856
6 709	6 226	12 935

	Земни хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 709	6 226	12 935
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 709	6 226	12 935

Преценки/(обезценки)

Промяна на справедливата стойност през периода

Балансова стойност към 31 декември 2023 г.

371	279	650
7 080	6 505	13 585

Част от инвестиционни имоти на стойност 11 454 хил. лв. са заложени като обезпечение по заеми (2022 г.: 11 023 хил. лв.). За 2023 и 2022 г. няма отразени приходи от отдаване под наем. През 2023 г. Групата е отчела преходи оперативни разходи в размер на 40 хил.лева (2022 г. 61 хил. лв.).

15. Краткосрочни финансови активи

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

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	23 285	21 280
Некотиращи капиталови инструменти	4 749	1 826
	28 034	23 106

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

котирувки към датата на междинния консолидиран финансов отчет, където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на консолидиран финансов отчет. Печалбите и загубите са признати в консолидиращия отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност“.

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
Инвестиции в акции и дялове	4 668	2 035
Акции, заложили по репо сделки	23 366	21 071
ОБЩО	28 034	23 106

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 24.

16. Търговски и други вземания

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи:		
Нетекуща част на застрахователна премия	789	381
ОБЩО	789	381

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
Текущи:		
Вземания от клиенти по продажба на ФА	5 795	1 368
Вземания по договори за цесии	18 879	22 838
Аванси	22 810	12 200
Вземания по репо сделки	8 933	10 299
Заеми	1 544	3 135
Вземания по прекратени предварителни договори	1 001	6 603
Данъчни вземания	-	1
Текуща част на застрахователна премия	244	133
Други вземания	2	1
ОБЩО	59 208	56 580

Значимите предоставени аванси са за покупка на недвижими имоти съгласно предварителни договори за покупко – продажба както и за покупка на финансови инструменти.

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка е призната в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност“.

	2023 ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	(1 386)	(795)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(337)	(646)
Възстановяване на загуба от обезценка	960	55
Салдо към края на периода	(763)	(1 386)

Поясненията към консолидиращия годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

17. Парични средства

	2023 хиЛ. лв.	2022 хиЛ. лв.
Парични средства в лева	105	30
ОБЩО	105	30

18. Собствен капитал

18.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството-майка. Той е представен по номинална стойност и отразява актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка. Към 31 декември 2023 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 в капитала на Дружеството - майка е представен както следва:

	31 декември 2023 Брой акции	31 декември 2023 %	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %
Алфа Асете ЕООД	4 688	51.30	7 375	80.70
Други юридически лица	2 687	29.40	-	-
Физически лица	1 764	19.30	1 764	19.30
	9 139	100	9 139	100

18.2. Резерви

	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
Общи законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
ОБЩО	87	87

19. Заеми

	Пояснение	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Банкови заеми	19.1	-	3 127
Облигационни заеми	19.2	38 899	22 268
		38 899	25 395
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Банкови заеми	19.1	3 128	1 397
Облигационни заеми	19.2	8 282	7 987
		11 410	9 384
Други краткосрочни заеми			
Репо сделки	19.3	26 745	26 598

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

Лихви по репо сделки	19.3	446	455
		27 191	27 053
Общо заеми		77 500	61 832

19.1. Банкови заеми

През 2016 г. Дружеството- майка е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства за сума в размер на 4 850 000 лева с краен срок на погасяване 20.03.2024 г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в обл. Пловдив, общ. Марица. Заемът е с лихвен процент определен от БАП + надбавка от 2,5%.

През 2021г Дружеството – майка 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 и втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот. Заемът е с лихвен процент определен от БАП + надбавка от 1,5%.

През 2021 г. Дъщерното дружество е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства в общ размер на 970 хил. лв. при годишна лихва в размер на 4%. Банковият заем е предоставен за срок от 36 месеца. Кредитът е обезпечен с договорна ипотека върху придобития недвижим имот.

Падежите по банкови заеми са следните:

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
до 12 месеца	3 128	1 397
над 1 години	-	3 127
Общо	3 128	4 524

19.2. Задължения по облигационен заем

На 29 март 2017 г. Дружеството- майка 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 аслова 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 главниците плащания започват от 29.09.2019 г. отново на 6 месечен период, като. Считано от 21.11.2018 г. издадените облигации на Дружеството- майка са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечени на облигацията, Дружеството майка е сключило и поддържа активна застраховка в полза на Банка довереник на облигационските.

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 три 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 29.03.2025г до окончателния падеж на 29.03.2028г, включително стават по 650 000 евро.

През 2018 г. дъщерното дружество СНИ Имоти АДСИЦ, представлявано от СД взима решение за издаване на емисия обезпечени частни корпоративни облигации, в размер на 20 000 000 лв.(двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. Облигационната емисия е издадена на 20.12.2018 г. с ISIN код BG2100017180 и е регистрирана с Акт за регистрация от 20.12.2018 г. Обезпечението по емисията облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Записани са 20 000 бр. облигации с номинал 1 000,00 лв. всяка. Общият размер на облигационния заем е 20 000 000,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 20.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 20.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 20.06.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 20.12.2026 г.

На 12 септември 2023 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100025233 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева. Облигациите са обикновени, безплатни, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 12.03.2024 г. Падежите на главничните плащания започват от 12.03.2027 г., отново на 6 месечен период. Издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечени на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в полза на Банката довереник на облигационерите.

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
до 12 месеца	8 282	7 987
- Главница	7 370	7 369
- Лихви	912	618
над 1 година	38 899	22 268
Общо	47 181	30 255

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

19.3. Други краткосрочни заеми /РЕПО сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 4,5 % и 7,0 %.

20. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи и пасиви са представени компенсирано в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние.

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:
Отсрочени данъчни пасиви (активи)

	01.01.2023	Признати в печалбата или загубата	31.12.2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Преоценка на финансови активи	366	3	369
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	(9)	-	(9)
Преоценка на инвестиционни имоти	295	-	295
Обезценка на инвестиционни имоти	-	-	-
Обезценка на заемания	(73)	-	(73)
Данъчна загуба за приспадане	(90)	-	(90)
	489	-	489
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(172)		(172)
Отсрочени данъчни пасиви	661		664
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	489		492

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

1 Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2022	Признати в печалбата или загубата	31.12.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Преоценка на финансови активи	276	90	366
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	(10)	1	(9)
Преоценка на инвестиционни имоти	282	13	295
Обсценка на инвестиционни имоти	(58)	58	-
Обсценка на вземания	(31)	(42)	(73)
Данъчна загуба за приспадане	(90)	-	(90)
	369	120	489
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(189)		(172)
Отсрочени данъчни пасиви	558		661
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	369		489

Активи и пасиви по отсрочени данъци за дъщерното дружество СИИ имоти АДСИЦ не са начислявани, тъй като то е дружество със специална инвестиционна цел, следователно частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

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. Търговски и други задължения

Пояснение	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи	15 692	19 398
Задължения към доставчици	1	17
Получени аванси	664	6 050
Други текущи задължения	246	194
Задължения към персонала	-	2
ОБЩО	16 603	25 661

През 2021 г. Дружеството - майка е сключило договор за покупка на дружествени дялове – 100 % от капитала на „Болкан Пропърти Истейтс „ ЕООД“. Съгласно условията по договора, плащането в размер 19 142 хил.лв е анксирано и срокът е удължен до 30.06.2024. Дружеството проучва възможностите, разплащането по сделката да бъде финансирано с продажба на част от притежаваните финансови активи, емитране на собствен капитал и привлечени средства.

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

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представяват неразделна част от него.

22.1. Задажжения към персонала

	2023 г. ХИЛ. АВ.	2022 г. ХИЛ. АВ.
Задажжения за осигурителни вноски	-	2
Задажжения към персонала	-	-
ОБЩО	-	2

За 2023 г. Групата няма задажжения към персонала. Задажженията към персонала през 2023г. представляват задажжения към служителите на Групата, за осигурителни вноски и възнаграждения.

22.2. Други текущи задажжения

	2023 г. ХИЛ. АВ.	2022 г. ХИЛ. АВ.
Местни данъци и такси	85	117
Застраховки	115	77
Други задажжения	46	-
ОБЩО	246	194

23. Свързани предприятия

Свързано лице за Групата на "Загора Фининвест" АД е мажоритарният собственик – „Алфа Асeтс“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Групата отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви и възнаграждения по договори за управление. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

23.1. Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	2023 г. ХИЛ. АВ.	2022 г. ХИЛ. АВ.
Сделки със собственици		
Приходи		
Начислени лихви по предоставени заеми	49	39
Обезщетка/обратно проявление на вземане съгласно МСФО 9	40	(3)
Сделки с обслужвано дружество		
Разходи		
Възстановени суми на обслужваното дружество	-	-
Сделки с ключов управленски персонал		
Разходи		
Управленски договори – възнаграждения	80	62
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(80)	(62)

23.2. Разчети със свързани лица

Към 31 декември Групата няма вземания от и задажжения към свързани лица, както следва:

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
Текущи вземания от :		
- Собственици	-	808
- Общественка съгл. МСФО	-	(41)
Общо вземания от свързани лица	-	767
Текущи задължения към :		
- Собственици	33	-
Общо задължения към свързани лица	33	-

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

24. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притсжават следните условни активи и пасиви

	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
Условни Активи		
Номинал по дефинирани вземания	-	4 603
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	8 548	10 218
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	15 478	15 741

25. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
Търговски и други вземания	59 208	56 380
Вземания от свързани лица	-	767
Финансови инструменти	28 034	23 106
Пари и парични еквиваленти	105	30
	87 347	80 483
Финансови пасиви	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
Получени заеми	77 500	61 832
Търговски и други задължения	16 603	25 467
Задължения към свързани предприятия	33	-
Други задължения	-	194
	94 136	87 493

Вижте пояснение 4.12 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 27. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата, вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружествата от Групата в сътрудничество със Съвета на директорите Дружествата от Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно-срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции. Най-съществешите финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

26.1. Анализ на кредитния риск

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

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	59 208	56 580
Вземания от свързани лица	-	767
Финансови инструменти	28 034	23 106
Пари и парични еквиваленти	105	30
Балансова стойност	87 347	80 483

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 Групата 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.

Групата 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 Групата обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

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

С 5% и 10% обезценка Групата обезценява всички вземания, които не са били погасени в срок и съответно предоговорени, както и непогасени вземания от свързани лица. Причината за това е значително по – висок кредитен риск и завишените 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. Групата обезценява с 5% и с 10% очаквани кредитни загуби във връзка с тях, когато стойността на обезпечението надвишава стойността на вземането или вземания с повишен риск от несъбирането им в срок. Причината за това е значително по – висок кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци.

Дружествата от групата не са предоставяли финансовите си активи като обезпечение по сделки.

26.2. Анализ на ликвидния риск

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да плати своите задължения. Дружествата от Групата посрещат нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следят 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 - ежеседмично и ежемесечно, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства и 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 излизилци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в брой, за да посреще 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.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

26.3. Други рискове

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от започналата на 24.02.2022г. война между Украйна и Русия и въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19 до м.04.2022г., когато действието на извънредната обстановка е отменено.

27. Оценяване по справедлива стойност

27.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимости 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 пасивни 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 инструментите. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на които 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 нефинансови активи към 31 декември 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2023 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	2 803	10 782	13 585
Краткосрочни финансови активи	23 285	-	4 749	28 034
31 декември 2022 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	2 587	10 348	12 935
Краткосрочни финансови активи	21 830	-	1 276	23 106

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

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 2)

Оценката по справедлива стойност се базира на метода на сравнителните продажби. В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти. За целите на оценката се вземат за база предлагани (офертни) цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект като площ, местоположение, предназначение, градоустройствени показатели.

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

Инвестиционни имоти (Ниво 3)

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата на Ниво 3 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 2023 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 внимание 50%-50%. При метода на сравнителната стойност се използват коефициенти за корекции с цел отразяване на специфичните характеристики на оценявания имот. Коефициентите за корекция са в диапазон от 0.69 до 0.92 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 метода на приходната стойност са прогнозите за бъдещи приходи от пасм 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.

28. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

29. Събития след края на отчетния период

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