

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен финансов отчет

Финансови активи АД

31 декември 2023 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Приложения към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността на „Финансови Активи“ АД за 2023 г.

„Финансови Активи“ АД (Дружеството) е регистрирано на 14.07.2015 г. като акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 203622237. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

До 10.06.2018 г., основната дейност на „Финансови активи“ АД се състои в придобиване на предприятия или дялови участия в търговски дружества; сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти; управление на проекти; консултантска дейност; търговско представителство на местни и чуждестранни лица.

Съгласно решение на Българска Народна Банка, БНБ-63829/11.06.2018, Дружеството придобива статут на финансова институция, с дейност по ЗКИ - Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.) и други дейности.

Дружеството е с неопределен срок.

Внесеният капитал на Дружеството е в размер на 1 100 000 лв., състоящ се от 11 000 броя обикновени поименни акции, всяка с номинал от 100 лв.

От средата на 2023г. акциите на Дружеството са регистрирани и допуснати за търговия на финансови инструменти на сегмент „Пазар за растеж“, представляваща многостранна система за търговия, организирана от Капман АД и съгласно Правилата за дейността на сегмент „Пазар за растеж“ /Growth Market - GM/ (Сегмент на MTF SOFIA).

Собственици на капитала на Дружеството са „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, регистрирано в Търговския регистър под ЕИК 175427113, НДФ „Динамик“ с ЕИК 177474752, НДФ „Конкорд фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ с ЕИК 177037222, ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД с ЕИК 825240908, ПОК „Съгласие“ АД с ЕИК 831284154, ЖЗК „Съгласие“ АД с ЕИК 175247407, ДФ „Златен лев“ с ЕИК 121225574, ДФ „ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ“ с ЕИК 160056556, ДФ „ПРОФИТ“ с ЕИК 175188389, ДФ „ПЛЮС“ с ЕИК 177143745 и ДФ „НАВИГАТОРПЛЮС“ с ЕИК 180905771.

Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Васил Джерахов.

1. Счетоводна политика

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен 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).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

При разработване на счетоводната политика са спазени следните счетоводни принципи и практики: Честно представяне, Действащо предприятие, Принципа на начисляването, Последователност на представянето, Същественост и окрупняване, Компенсиране, Сравнимост на информацията.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

През 2015 г. Дружеството придобива 100% от капитала на дъщерно дружество („Прайм Лизинг“ ЕООД). През същата година „Финансови активи“ АД чрез цесия придобива вземанията на дъщерното си дружество, дължими към кредитна институция, за което в бъдеще ще получава доход от лихви.

Към 31.12.2023 г. Дружеството продължава да е едноличен собственик на „Прайм Лизинг“ ЕООД.

През 2023г. Дружеството емитира облигационен заем на стойност 25 000 хил. лв. за срок от 9 години. Лихвените (купонни) плащания са изчислени на плаващ годишен лихвен процент, равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

2.1. Ликвидност

През 2023 г. Дружеството няма ликвидни проблеми. Към 31.12.2023 г. текущите задължения на Дружеството възлизат на 14 933 хил. лв., а текущите активи – на 72 270 хил. лв. Ръководството счита, че в случай на необходимост, основната част от текущите активи може бързо да бъде обменена и превърната в парични средства при минимум загуби.

За повече информация относно ликвидния риск, моля вижте пояснение 25 от годишния финансов отчет на Дружеството.

Нетекущи активи	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от дъщерно предприятие	802	-
Вземания от несвързани лица	1 881	-
Общо	2 683	-

Текущите активи са на стойност 72 270 хил. лв. и представляват:

Текущи активи	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Стоки	-	376
Вземания от свързани лица	47 032	49 017
Вземания от несвързани лица	10 710	-
Краткосрочни финансови активи	13 754	452
Търговски и данъчни вземания	344	1
Пари и парични еквиваленти	430	476
Общо	72 270	50 322

2.2. Капиталови ресурси

През 2023 г. Дружеството реализира печалба на стойност 505 хил. лв. (2022г.: 393 хил. лв.) и като резултат собственият капитал на „Финансови Активи“ АД е 18 820 хил. лв.

Собствен капитал	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Основен капитал	1 100	1 100
Други резерви	110	110
Неразпределена печалба	17 610	17 105
Общо	18 820	18 315

2.3 Разходи за външни услуги

Разходи	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за застраховки	(65)	-
Юридически, счетоводни и др. консултантски услуги	(57)	(30)
Такси и комисионни по сделки	(29)	-
Разходи за местни данъци и такси	(2)	(2)
Общо разходи	(153)	(32)

2.4 Резултати от дейността

През отчетния период Дружеството реализира финансови приходи в размер на 2 128 хил. лв., от които приходи от лихви по предоставени заеми на стойност 720 хил. лв., приходи от лихви по цесии на стойност 1 407 хил. лв. и приходи от лихви по облигационна емисия 1 хил. лв. През отчетния период Дружеството реализира финансови разходи в размер на 1 196 хил. лв., от които разходи за лихви по банков заем на стойност 696 хил. лв., разходи за лихви по получен от дъщерно дружество заем в размер на 359 хил. лв., разходи за лихви по емитирана от дружеството облигационна емисия на стойност 130 хил. лв., разходи за лихви по репо сделка на стойност 9 хил. лв. и разходи за банкови такси на стойност 2 хил. лв.

През отчетния период дъщерното предприятие е разпределило към Дружеството дивидент в размер на 960 хил. лв.

Дружеството е признало разход за обезценка на вземания в размер на 2 320 хил. лв. и нетна печалба от операции с финансови инструменти в размер на 62 хил. лв.

Резултатът преди данъчно облагане за отчетния период е печалба в размер на 505 хил. лв.

През 2023 г. Акционерите на Дружеството не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

2.5 Информация за паричните потоци

Нетната промяна на паричните средства през периода е намаление с 46 хил. лв. В резултат, паричните средства в края на 2023 г. са 430 хил. лв. (476 хил. лв. в края на 2022 г.)

3. Бъдещо развитие на "Финансови Активи" АД

Ръководството на „Финансови Активи“ АД планира действия заедно с групата, към която принадлежи, по стабилизиране и капитализиране на Дружеството, които биха могли да включват осигуряване от страна на групата увеличение на обемите на неговата дейност, чрез използване на предоставяните от Дружеството услуги, в т.ч. съдействие по привличане на нови клиенти.

Ръководството е направило задълбочен анализ на икономическите условия, в които Дружеството оперира, вкл. ефектите и потенциалите от нея, които могат да се получат върху дейността.

Във фокуса на следващата 2024 година ще продължава да бъде управлението на направените инвестиции в дъщерното дружество, търговия с финансови инструменти и покупка на инвестиционни имоти.

4. Научни изследвания и разработки

Поради естеството на своята дейност, „Финансови Активи“ АД не се занимава с научни изследвания и разработки.

5. Наличие на клонове

Дружеството не разполага с клонове на територията на страната и извън нея.

6. Придобиване на собствени акции

През 2023 г. и през 2022 г. Дружеството не е придобивало собствени акции.

7. Целите и политиката на предприятието по управление на рисковете

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. 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 Съвета на директорите и Изпълнителния директор.

- **Пазарен риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и финансовата дейност на Дружеството.

- **Валутен риск**

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове.

Дружеството оперира в Република България. Операциите на Дружеството са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск, сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране).

- **Лихвен риск**

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

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен процент. Ръководството на дружеството внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат негативно влияние върху паричните потоци на Дружеството, и е в готовност за предприемане на хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

- **Кредитен риск**

Отчитането, оценките и преоценките на финансовите инструменти се извършват в съответствие с изискванията на МСФО 9.

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства в брой и по банкови сметки, получени банкови заеми, краткосрочни вземания и задължения, дългосрочни вземания и задължения. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата цена на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност поради техния характер и условия.

Дружеството предоставя кредитни периоди по договори за парични заеми до една и над една година на клиенти с добра кредитна репутация.

Финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност, предоставените заеми, търговските и други вземания подлежат на изискванията за обезценка на МСФО 9.

Дружеството прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, в съответствие с изискванията на МСФО 9. По отношение на предоставените заеми, ръководството извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Дружеството признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

Прилагането на модела на очакваните кредитни загуби на МСФО 9 води до по-ранното признаване на кредитните загуби за съответните активи и до увеличение на обезценките.

Рейтинг 31 декември 2023 парични заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
A минимален риск	3 467	-	-	3 467
B нисък риск	2 961	-	-	2 961
C нисък до повишен риск	1 707	-	-	1 707
D повишен риск	57 289	-	-	57 289
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	510	510
Експозиция на парични заеми преди обезценка	65 424	-	510	65 934
Обезценка на парични заеми към 1 януари	(2 679)	-	(588)	(3 267)
Обезценка на парични заеми през периода	(2 322)	-	-	(2 322)
Възстановена обезценка през периода	2	-	78	80
Експозиция на парични заеми след обезценка към 31 декември	60 425	-	-	60 425

Рейтинг 31 декември 2022 парични заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
A минимален риск	4 210	-	-	4 210
B нисък риск	-	-	-	-
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	39 222	-	-	39 222
E висок риск	8 230	-	-	8 230
R загуба	-	-	622	622
Експозиция на парични заеми преди обезценка	51 662	-	622	52 284
Обезценка на парични заеми към 1 януари	(2 258)	-	(590)	(2 848)
Обезценка на парични заеми през периода	(419)	-	(2)	(421)
Възстановена обезценка през периода	-	-	2	2
Експозиция на парични заеми след обезценка към 31 декември	48 985	-	32	49 017

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване (I фаза), Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент се е увеличил значително след първоначалното признаване, Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.

При финансови активи с кредитна обезценка, Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата в този случай се изчислява върху нетната отчетна стойност.

Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от този финансов актив. Като доказателство за кредитната обезценка на финансов актив могат да послужат наблюдавани данни за следните събития:

1. значително финансово затруднение на длъжника;
2. нарушаване на договор като неизпълнение или просрочие;
3. дружеството, по икономически или договорни причини, свързани с финансовото затруднение на длъжника, прави отстъпка, каквато не би направило при други обстоятелства;
4. става вероятно, че клиентът ще бъде обявен в несъстоятелност или ще подлежи на друго финансово оздравяване;
5. изчезване на активен пазар за този финансов актив заради финансови затруднения; или
6. придобиване или първоначално създаване на финансов актив с голям отбив, който отразява понесени кредитни загуби.

Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие; влошаването на кредитния рейтинг на финансовия актив може да е причинено по-скоро от комбинирания ефект на няколко събития.

Ако през предходния отчетен период Дружеството е оценило коректив за загуби за финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, но към текущата отчетна дата се определи, че кредитният риск е намалял до първоначалната си степен, обезценка се начислява в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към текущата отчетна дата.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед обезценката да бъде приравнена към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

- **Определяне на значително увеличение на кредитния риск**

„Финансови активи“ АД използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценка на кредитния риск се извършва на база финансови отчети и налична информация за контрагента. Изчисляват се финансови показатели, които се оценяват. Към оценката на финансовите показатели се добавя и оценка на нефинансовата информация за контрагента и се дава рейтинг (от А до Е, като А е най-добър, Е най-нисък и R за необслужвани експозиции, имащи просрочие над 90 дни и прекратени договори). Определянето на рейтинга се извършва в модул, одобрен от ръководството. Оценка на рейтинга съдържа също определение дали има влошаване на кредитния рейтинг, съответно значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на финансовия инструмент.

Оценката на кредитния рейтинг служи за база за определяне на вероятност за неизпълнение (probability of default/PD).

За определяне на вероятност за неизпълнение (PD) се използват данни от Българска Народна Банка, както и други надеждни източници, относно съотношението на необслужвани кредити към общия портфейл от кредити на национално ниво. Ръководството приема, че това съотношение е валидно при контрагенти с най-нисък рейтинг (E) и следва да се коригира при контрагенти с по-висок кредитен рейтинг, както и в резултат на друга налична, надеждна информация.

PD-промяната е еднаква между всеки два съседни рейтинга и се равнява на 2%. Изключение прави рейтинг R (за необслужвани експозиции).

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в отчета за финансовото състояние, попадащи в обхвата на МСФО 9 се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. Тази оценка се извършва, като се определя риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване, и взема предвид разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Може да се приеме, че кредитният риск на даден финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване, ако бъде установено, че финансовият инструмент е с нисък кредитен риск към отчетната дата (рейтинг A).

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване.

Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на просрочието (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Дружеството може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Независимо от начина, по който Дружеството оценява значителното увеличение на кредитния риск, съществува оборима презумпция, че кредитният риск на финансов актив се е увеличил значително след първоначалното признаване, когато просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни. Тази презумпция може да се обори, ако разполага с разумна и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява, че кредитният риск не се е увеличил значително след първоначалното признаване, въпреки че просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни. Ако Дружеството определи, че е налице значително увеличение на кредитния риск преди просрочието по договорните плащания да надхвърли 30 дни, оборимата презумпция не се прилага.

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се изчисляват като отчетната стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента (LGD), се претегли по вероятност за неизпълнение (PD) съответно или за следващите 12 месеца, или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащания трябва да отразява очакваните парични потоци от обезпечението и други възможни парични потоци, които са част от договорните условия и не са отделно признати. Очакваните парични потоци от обезпечение се базират на оценка на обезпечението, като тази оценка се намалява с цел да се

предвиди резерв за разходи по реализацията на обезпечението. Ръководството приема таблица с проценти за тези резерви според вида на обезпечението, като таблицата следва да се преглежда от Ръководството за актуалност през всеки отчетен период.

Дружеството признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9 Финансови инструменти.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, се прави оценка дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент, като съпоставя:

1. риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
2. риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Опростен подход за търговски вземания и активи по договор

Дружеството винаги оценява коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента за търговски вземания или активи по договор, които произтичат от сделки, попадащи в обхвата на МСФО 15, и които:

1. не съдържат съществен компонент на финансиране (или, когато се прилага практически целесъобразна мярка за договори със срок от една година или по-кратък) в съответствие с МСФО 15 ; или
2. съдържат съществен компонент на финансиране в съответствие с МСФО 15, ако Дружеството е избрало като своя счетоводна политика да измерва коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента. Тази счетоводна политика се прилага за всички подобни търговски вземания, и/или активи по договор.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Дружеството оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

1. сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
2. стойността на парите във времето; и
3. разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Когато се оценяват очакваните кредитни загуби, не трябва непременно да се определя всеки възможен сценарий. Отчита се обаче риска или вероятността от възникването на кредитна загуба, като се разглежда както възможността да възникне кредитна загуба, така и възможността да не възникне такава, дори ако възможността от възникване на кредитна загуба да е много ниска.

Максималният срок, който се взема предвид при оценяването на очакваните кредитни загуби, е максималният срок на договорите (в т.ч. опции за удължаване), през който предприятието е изложено на кредитен риск.

Обезпечения

Към 31.12.2023 г. и към 31.12.2022 г., Дружеството е направило оценка на кредитния риск на вземането си от дъщерното предприятие. Тестът, извършен върху брутната отчетна стойност на

инструмента, показва пълната му обезпеченост, поради което не се налага коректив за кредитни загуби за този финансов инструмент.

Отчетната стойност на вземанията, за които има начислена обезценка е представена в таблицата по-долу:

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от свързани лица (преди обезценка)	52 879	52 133
Вземания от несвързани лица (преди обезценка)	13 055	151
	65 934	52 284

Стойността на вземанията, които не са нито просрочени, нито обезценени, е представена в следната таблица:

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от свързани лица	1 570	4 211
	1 570	4 211

В таблицата по-долу е представен възрастов анализ на вземанията, които са просрочени, но не са обезценени:

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Просрочени до 30 дни	196	110
Просрочени от 31 до 60 дни	113	106
Просрочени от 61 до 90 дни	117	110
Просрочени над 90 дни	3 092	2 222
	3 518	2 548

- Ликвиден 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 финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Ръководството на Дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на бърза ликвидност.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения към банки	1 930	1 934	16 895	-
Задължения по облигационен заем	736	613	6 080	28 523
Търговски и други задължения	2 349	100	-	-
Задължения към свързани лица	451	9 002	-	-
Общо	2 296	12 637	16 200	25 000

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

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения към банки	10 216	1 730	12 390	-
Търговски и други задължения	23	-	-	-
Задължения към свързани лица	574	8 827	-	-
Общо	10 813	10 557	12 390	-

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

8. Събития след края на отчетния период

На извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено се на 29.12.2023 г., акционерите на Дружеството взимат решение за промяна в номиналната стойност и броя на акциите от капитала на „Финансови активи“ АД, като капиталът на Дружеството се разпределя вместо в 11 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 100 лв., в 1 100 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв. Капиталът на Дружеството остава непроменен с обща номинална стойност от 1 100 000 лв. Решението е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 9.1.2024 г.

След края на отчетния период не са възниквали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Изпълнителен директор:

.....
/Васил Джерахов/
30.01.2024 г.
гр. София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„Финансови активи“ АД

Адрес: гр. София, п.к. 1309
бул. Тодор Александров №109-115, ет. 1

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Финансови активи“ АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансов отчет

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансов отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Гюляй Рахман
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество

гр. София

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	-	-
Дългосрочни вземания от свързани лица	6	802	-
Дългосрочни вземания от несвързани лица	6	1 881	-
Нетекущи активи		2 683	-
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	8, 21	47 032	49 017
Вземания от несвързани лица	8	10 710	-
Краткосрочни финансови активи	7	13 754	452
Стоки	9	-	376
Търговски и други вземания	8	344	1
Пари и парични еквиваленти	10	430	476
Текущи активи		72 270	50 322
Общо активи		74 953	50 322

Годишният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите от 30 януари 2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/Десислава Божинова/

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 100	1 100
Други резерви	11	110	110
Неразпределена печалба		17 610	17 105
Общо собствен капитал		18 820	18 315
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни банкови заеми	12	16 200	11 508
Дългосрочни облигационни заеми	12	25 000	-
Нетекущи пасиви		41 200	11 508
Текущи пасиви			
Краткосрочни банкови заеми	12	3 253	11 421
Краткосрочни облигационни заеми	12	130	-
Задължения към свързани лица	12, 21	9 100	9 055
Търговски и други задължения	14	2 450	23
Текущи пасиви		14 933	20 499
Общо пасиви		56 133	32 007
Общо собствен капитал и пасиви		74 953	50 322

Годишният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите от 30 януари 2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/Десислава Божинова/

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167
Гюляй Рахман
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Финансови приходи	16	2 128	2 040
Финансови разходи	16	(1 196)	(1 065)
Други финансови позиции	17	62	(87)
Загуба от обезценка, нетно	8, 25	(2 320)	(419)
Разходи за външни услуги	15	(153)	(32)
Други приходи и разходи	9	1 024	-
Приходи от дивидент	20.1	960	-
Печалба преди данъци		505	437
Разходи за данъци върху дохода	18	-	(44)
Печалба за периода		505	393
Общо всеобхватен доход за периода		505	393
Доход на акция (в лв.)	19	45,93 лв.	35,78 лв.

Годишният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите от 30 януари 2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/Десислава Божинова/

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167
Гюляй Рахман
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределе на печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 100	110	17 105	18 315
Печалба за годината	-	-	505	505
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	505	505
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 100	110	17 610	18 820

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 100	75	16 747	17 922
Печалба за годината	-	-	393	393
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	393	393
Разпределение на печалба към резерви	-	35	(35)	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	1 100	110	17 105	18 315

Годишният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите от 30 януари 2024 г.

Съставил: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/Десислава Божинова/

/Васил Джерахов/

Представявано от:

/Боряна Николова/

Представявано от:

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167
Гюляй Рахман
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2023	31 декември 2022
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(188)	(30)
Предоставени заеми		(13 048)	(230)
Постъпления от лихви		721	739
Постъпления от предоставени заеми		2 848	3 714
Платени данъци върху печалбата		(41)	(23)
Други постъпления / (плащания), нето		(1)	371
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(9 709)	4 541
Инвестиционна дейност			
Продажба на имоти		1 400	-
(Покупка)/Продажба на недеривативни финансови активи		(13 518)	243
Постъпления от дивиденди		882	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		(11 236)	243
Финансова дейност			
Получени заеми		867	300
Платени заеми		(3 912)	(3 900)
Платени лихви по заеми		(1 056)	(1 055)
Емисия на облигационен заем		25 000	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		20 899	(4 655)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(46)	129
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	10	476	347
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	430	476

Годишният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите от 30 януари 2024 г.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/Десислава Божинова/

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Приложение към годишния финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Финансови Активи“ АД (Дружеството) е регистрирано на 14.07.2015 г. като акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 203622237. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

До 10.06.2018 г., основната дейност на „Финансови активи“ АД се състои в придобиване на предприятия или дялови участия в търговски дружества; сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти; управление на проекти; консултантска дейност; търговско представителство на местни и чуждестранни лица.

Съгласно решение на Българска Народна Банка, БНБ-63829/11.06.2018, Дружеството придобива статут на финансова институция, с дейност по ЗКИ - Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.) и други дейности.

От средата на 2023г. акциите на Дружеството са регистрирани и допуснати за търговия на финансови инструменти на сегмент „Пазар за растеж“, организиран от MTF-София – многостранна система за търговия, организирана от Капман АД и съгласно Правилата за дейността на сегмент „Пазар за растеж“ /Growth Market - GM/ (Сегмент на MTF SOFIA).

Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

Системата на управление на дружеството е едностепенна. Органите на управление на Дружеството са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите са Васил Джерахов, Боряна Николова и Екатерина Георгиева.

Пряк собственик е „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, регистрирано в Република България.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Васил Джерахов.

Към 31 декември 2023 г. в Дружеството няма наети служители на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият 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.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 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 финансов отчет.

Финансовият отчет е индивидуален, тъй като Дружеството е използвало освобождаването от консолидация съгласно МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, параграф 4. Името и страната на учредяване или мястото на извършване на дейността (седалище) на предприятието, чиито консолидирани финансови отчети, отговарящи на изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, изготвени за публично ползване са: Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД, България. Консолидираните финансови отчети се публикуват в Търговски регистър на Република България.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от военния конфликт между Русия и Украйна.

Дружеството спазва всички договорени условия по задълженията си, разполага с достатъчни парични средства за обслужване на бъдещите си ангажименти, като не са налице индикации за влошаване на бъдещите парични потоци.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 01.01.2023 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“, (включително промени в МСФО 17 от юни 2020 г. и декември 2021 г.)
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и практически стандарт 2 Материални преценки
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъчни активи и пасиви, възникващи от еднократни сделки
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – Международна данъчна реформа – Втори стълб
- Изменения в МСС 8 Промени в счетоводната политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки

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

Към датата на финансовия отчет, са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 01.01.2023 г. Ръководството на дружеството счита, че те няма да имат съществен ефект върху дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила 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 от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2023 година, са представени по-долу.

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. 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 финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута от Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявеният фиксинг на Българска Народна Банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Функционалната валута на Дружеството е български лев.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.5. Приходи от договори с клиенти

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.

4.5.1. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с договори за предоставени заеми и цесии. Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

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

4.5.2. Приходи от продажба на стоки

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

4.6. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

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

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

4.7. 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. Те се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

4.8. Финансови инструменти

4.8.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.8.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови 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, отчитани по амортизирана стойност;
- Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

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 притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Загуба от обезценка, нетно“.

4.8.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

- **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.

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.

Обезценка на финансовите активи

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“).

Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.8.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми и търговски 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, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.9. Материални запаси

Материалните запаси включват стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.10. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер. Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.12. Собствен капитал, резерви и разпределение на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на Дружеството. Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Другите резерви включват законови резерви.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

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

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.14. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика на Дружеството се ограничават до основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки, описани в пояснение 4.15.

4.15. Несигурност на счетоводните 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.

Информацията 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.

4.15.1. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

4.15.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.15.3. 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 (вж. Пояснение 266).

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	2023 участие		2022 участие	
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Прайм Лизинг ЕООД	-*	100	-*	100
	-	100	-	100

* Стойността на инвестицията е под 1 хил. лв.

Инвестициите са отчетени по себестойността метод. През 2023 г. Дружеството е получило дивидент от дъщерното дружество в размер на 960 хил. лв. (2022г.: 0 лв.). Инвестицията в дъщерното предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД е заложена като обезпечение по банковите заеми на Дружеството (пояснение 12).

6. Дългосрочни финансови активи

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Предоставени заеми на:		
- дъщерно предприятие	802	-
	802	-
Дългосрочно вземане от несвързани лица:		
- записана облигация	251	-
- придобити вземания	1 630	-
	1 881	-

В края на 2023 г. Дружеството е записало 130 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации от предложената от местно холдингово дружество облигационна емисия, при условията на частно (непублично) пласиране. Лихвеният купон се определя на база 6-месечния Euribor, който в края на 2023г. е 3.861% + 1.0% надбавка, но общо не по-малко от 3,25% и не повече от 5,25% годишно.

Облигационната емисия е с матуритет 8 години и е с 3 години гратисен период по плащания върху главницата.

Облигационната емисия е обезпечена със застраховка.

Ръководството на Дружеството счита, че записаната облигационна емисия отговаря на условията на МСФО 9 Финансови инструменти за признаването ѝ като финансов актив, оценяван впоследствие по амортизирана стойност, а именно:

- финансовият актив се държи в рамките на стопански модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главницата и лихвата върху непогасената част от главницата.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството, вижте пояснение 25.

7. Краткосрочни финансови активи

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
- Акции и дялове	13 754	452
	13 754	452

Краткосрочните финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на различни методи и в съответствие с нивото си на справедлива стойност. Към 31.12.2023 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 495 хил. лв. са заложили по репо сделка с търговска банка. За повече информация, вижте пояснение 14 от Годишния финансов отчет на Дружеството.

Печалбите и загубите са признати в отчета за отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“. За повече информация, вижте пояснение **Error! Reference source not found.** от Годишния финансов отчет на Дружеството.

Рисковете, свързани с тези финансови инструменти, и политиките по управлението им са отразени в пояснение 25.

8. Вземания от свързани лица, търговски и други вземания

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Финансови активи		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Дългосрочни вземания от свързани лица	802	-
Дългосрочни вземания от несвързани лица	1 896	-
Краткосрочни вземания от свързани лица	52 077	52 133
Краткосрочни вземания от несвързани лица	11 159	151
Други търговски вземания	344	1
Пари и парични еквиваленти	430	476
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на финансови активи	(5 509)	(3 267)
Общо	61 199	49 494

Нетната балансова стойност на вземанията на Дружеството се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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

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

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	3 267	2 848
Коректив за очаквани кредитни загуби	2 322	421
Възстановяване на загуба от обезценка	(2)	(2)
Отписана обезценка	(78)	-
Салдо към 31 декември	5 509	3 267

9. Стоки

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Стоки	-	376
Общо стоки	-	376

През 2023 г. Дружеството продава придобитите на търг недвижими имоти за цена от 1 400 хил. лв. при балансова стойност в размер на 376 хил. лв.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	134	102
- евро	296	374
Пари и парични еквиваленти	430	476

Дружеството няма блокирани парични средства.

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.

11. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 11 000 броя обикновени поименни, налични акции с номинална стойност 100 лв. за всяка. Акции са неделими и предоставят еднакви права на акционерите – право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

През 2023 г. Акционерите на Дружеството не са взимали решение за разпределяне на дивидент. През 2022 г. Акционерите са разпределили част от неразпределената печалба във фонд „Резервен“ в размер на 35 хил. лв.

Списъкът на основните акционери на Дружеството към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. е представен, както следва:

	31.12.2023 Брой акции	2023 %	31.12.2022 Брой акции	2022 %
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	6 857	62.34	7 610	69.18
ПОК Съгласие АД	627	5.70	627	5.70
ДФ „Златен лев“	239	2.17	-	-
ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	286	2.60	-	-
ДФ ПРОФИТ	103	0.94	-	-
ДФ ПЛЮС	646	5.87	-	-
ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	440	4.00	-	-
ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД	641	5.83	590	5.36
НДФ Конкорд фонд-7 Саут-ийст Юръп	219	1.99	1 030	9.36
НДФ Динамик АД	754	6.85	1 016	9.24
ЖСК Съгласие АД	188	1.71	127	1.16
Общ брой акции	11 000	100	11 000	100

12. Задължения по заеми

Финансови пасиви включват следните заеми:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:				
Банков заем	3 253	11 421	16 200	11 508
Облигационен заем	130	-	25 000	-
Паричен заем	8 855	8 681	-	-
Общо балансова стойност	12 238	20 102	41 200	11 508

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

12.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Банков заем

- Кредитор: Търговска банка
- Лихвен процент: Едномесечен Euribor + надбавка от 1,75%, но не по-малко от 2,9%. От 10.12.2023 г. до 9.6.2024 г. лихвеният процент не може да превишава 3,85%.
- Падеж: 31.03.2027 г.
- Обезпечение : Първи по ред особен залог на търговско предприятие „Финансови активи“ АД и на търговско предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД.
- Валута, в която се извършват плащанията: Евро.

12.2. Паричен заем

- Кредитор: Дъщерно предприятие
- Лихвен процент: 4%
- Падеж: 31.12.2024 г.
- Обезпечение: няма.
- Валута, в която се извършват плащанията: Български лев.

12.3. Облигационен заем

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.;
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- **Срок (матуритет) на облигационния заем:** 9 (девет) години (108 месеца), считано от 24.11.2023г. - датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период по плащания върху главницата;
- **Амортизация на главницата:**

Първа, втора, трета и четвъртата година – гратисен период без погашения по главницата.

От петата до деветата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

- **Лихва:** плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината

(Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията, Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса;

- **Период на лихвеното плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно чрез „Централен депозитар“ АД.
- **Цел на облигационния заем:** набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

Средствата, набрани от първичното частно предлагане, ще бъдат използвани съгласно основния предмет на дейност, за придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на дружества с цел: консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на емитента или под формата на портфейлни инвестиции, целящи подобряване на финансовия резултата на емитента; придобиване на други финансови инструменти и активи, чрез които ще се повиши финансовия резултат на емитента в дългосрочен план; подобряване на капиталовата структура на емитента и дружествата от негова група, чрез реализиране на финансов ливъридж за повишаване на възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите на емитента; погасяване на падежирали задължения и реструктуриране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите; финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група; придобиване на вземания; покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

- **Начин на предлагане:** облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 лица);
- **Обезпечение:** За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът е сключил и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След 180-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите;
- **Допълнителни условия:** За облигациите се прилагат разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации.

- **Обслужващ инвестиционен посредник:** предаването на заявките за записване на облигациите е извършено чрез „Реал Финанс“ АД, с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“, № 24, ет. 2;
- **Обслужваща банка:** набирането на сумите при записване на облигациите се извършват по набирателна сметка в „Тексим Банк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 с IBAN BG88 TEXI 9545 1004 4649 03, BIC код TEXIBGSF;
- **Довереник на облигационерите:** инвестиционен посредник "ABC Финанс" АД, ЕИК 200511872.

13. 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.

	31.12.2022 ‘000 лв.	Парични изменения ‘000 лв.	Други изменения* ‘000 лв.	31.12.2023 ‘000 лв.
Банков заем	22 929	(4 125)	649	19 453
Облигационен заем	-	25 000	130	25 130
Паричен заем	8 681	172	2	8 855
Общо	31 610	21 047	781	53 438

* Другите изменения включват начисления на лихви.

14. Търговски и други задължения

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	11	17
Задължения по цена за закупени вземания	2 170	-
Задължения по репо сделки	269	-
Данъчни задължения	-	6
Текущи други задължения	2 450	23

Търговските задължения не са просрочени към края на отчетния период, безлихвени са (с изключение на задължението по репо сделка), в български лева и са възникнали в хода на дейността на Дружеството. Същите ще бъдат уредени през следващия отчетен период.

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

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Разходи за застраховки	(65)	-
Юридически, счетоводни и др. консултантски услуги	(57)	(30)
Такси и комисионни по сделки	(29)	-
Разходи за местни данъци и такси	(2)	(2)
Разходи за външни услуги	(153)	(32)

16. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представения отчетен период могат да бъдат анализирани, както следва:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банков заем	(696)	(724)
Разходи за лихви по получен от дъщерно дружество заем	(359)	(340)
Разходи за лихви по емитирана облигационна емисия	(130)	-
Разходи за лихви по репо сделка	(9)	-
Разходи за банкови такси	(2)	(1)
Финансови разходи	(1 196)	(1 065)

Финансовите приходи за представения отчетен период могат да бъдат анализирани, както следва:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Приходи от лихви по цесии	1 407	1 293
Приходи от лихви по предоставени заеми	720	747
Приходи от лихви по облигационна емисия	1	-
Финансови приходи	2 128	2 040

17. Други финансови позиции

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност	3	(38)
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	-	22
Печалба от преоценка на акции и дялове	185	-
Загуба от преоценка на акции и дялове	(126)	(71)
Общ резултат от операции с финансови инструменти	62	(87)

18. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	505	437
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(50)	(44)
Ефект от намаление на финансовия резултат за данъчни цели	96	-
Текущ разход от данъци върху дохода	-	(44)

19. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	2023	2022
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	505 218	393 597
Средно претеглен брой акции	11 000	11 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	45,93	35,78

20. Сделки със свързани лица през периода

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, дружества под общ контрол и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия. Дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД е солидарен длъжник по банковия заем на Дружеството, както и е учредило залог върху търговското предприятие в полза на същия заемодател. Не са предоставяни или получавани други гаранции.

20.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Приходи от лихви	720	747
Приходи от дивидент	960	-
Върнати заеми от дъщерно предприятие	2 591	3 712
Получени заеми	610	300
Върнати заеми на дъщерно предприятие	(438)	(94)
Платени лихви по получени заеми	(357)	(340)
Получени авансово преведени суми от дъщерно предприятие	245	372
Получени услуги	(10)	(7)

20.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Не са изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал през 2023г. и през 2022г.

20.3. Сделки със собственици

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(2 059)	(196)
Приходи от лихви	1 325	1 293
Покупка на вземания от собственици	(1 700)	-

20.4. Сделки с предприятия под общ контрол

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Продажба на дъщерно предприятие	-	8 230
Предоставени заеми	-	(34)
Начислени лихви	(2)	-

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерно предприятие	802	-
Общо нетекущи вземания от свързани лица	802	-
	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Текущи вземания от:		
- собствениците	40 056	36 874
- дъщерни предприятия	768	4 211
- други свързани лица под общ контрол	6 208	7 932
Общо текущи вземания от свързани лица	47 032	49 017
Общо вземания от свързани лица	47 834	49 017
Текущи задължения към:		
дъщерно предприятие	9 100	9 055
Общо задължения към свързани лица	9 100	9 055

Към 31.12.2023 г. вземанията от дъщерното предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД в размер на 1 570 хил. лв. (2022 г.: 4 211 хил. лв.) са възникнали по договор за тристранна цесия. Заемът се погасява съгласно погасителен план с краен срок 2027 г. Договорът е сключен с пазарен лихвен процент. Във връзка с цедираните вземания в полза на Дружеството е учреден първи по ред залог, по реда на ЗОЗ, върху търговското предприятие на дъщерното му дружество - „Прайм Лизинг“ ЕООД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, без предаване на управлението на предприятието и държането на материалните активи, включени в него.

Към 31.12.2023 г. с вземанията от други свързани лица под общ контрол общо в размер на 6 207 хил. лв. представляват възникнали през 2022 г. вземания по договор за продажба на дъщерно дружество и по договор за заем, чиито срокове за погасяване са в 2024 г.

Към 31.12.2023 г. вземанията от собственици в размер на 40 056 хил. лв. (2022 г.: 36 874 хил. лв.) са възникнали по договор за новация и по договор за заем. Крайният срок за погасяване е съответно 01.12.2024 г. и 28.10.2024 г.

Заемите са отпуснати при пазарни лихвени равнища и са без обезпечение.

Към 31.12.2023 г. размерът на вземанията от свързани лица е посочен нетно от корекция за обезценка. Начислените обезценки към края на периода са в размер на 5 045 хил. лв. Рисковете, свързани с тези финансови инструменти и политиките по управлението им, са отразени в пояснение 25.

Задълженията на Дружеството към свързани лица към отчетната дата общо в размер на 9 100 хил. лв. са обусловени основно от получен заем от дъщерното дружество в размер на 8 824 хил. лв. с краен срок на погасяване през 2024 г. и пазарен лихвен процент. Заемът е необезпечен.

22. Безналични сделки

През 2023 г. Дружеството не е извършвало безналични сделки.

23. Условни активи и условни пасиви

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Дружеството не е поело условни задължения и/или ангажименти.

24. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Вземания от свързани лица	8, 21	47 834	49 017
Вземания от несвързани лица	6, 8	12 591	-
Пари и парични еквиваленти	10	430	476
		60 855	49 493
Финансови пасиви	Пояснение	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Банкови заеми	12	19 453	22 929
Облигационни заеми	12	25 130	-
Търговски и други задължения	14	2 450	23
Задължения към свързани лица	21	9 100	9 055
		56 133	32 007

Вижте пояснение 4.8 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 25.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. 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 Съвета на директорите и Изпълнителния директор.

- Пазарен риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и финансовата дейност на Дружеството.

- Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове. Дружеството оперира в Република България. Операциите на Дружеството са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране).

- Лихвен риск

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

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен

процент. Ръководството на дружеството внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат влияние върху паричните потоци на Дружеството, и е в готовност за предприемане на хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

- Кредитен риск

Отчитането, оценките и преоценките на финансовите инструменти се извършват в съответствие с изискванията на МСФО 9.

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства в брой и по банкови сметки, получени банкови заеми, краткосрочни вземания и задължения, дългосрочни вземания и задължения. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата цена на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност поради техния характер и условия.

Дружеството предоставя кредитни периоди по договори за парични заеми до една и над една година на клиенти с добра кредитна репутация.

Финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност, предоставените заеми, търговските и други вземания подлежат на изискванията за обезценка на МСФО 9.

Дружеството прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, в съответствие с изискванията на МСФО 9. По отношение на предоставените заеми, ръководството извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Дружеството признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

Прилагането на модела на очакваните кредитни загуби на МСФО 9 води до по-ранното признаване на кредитните загуби за съответните активи и до увеличение на обезценките.

Рейтинг 31 декември 2023 парични заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
A минимален риск	3 467	-	-	3 467
B нисък риск	2 961	-	-	2 961
C нисък до повишен риск	1 707	-	-	1 707
D повишен риск	57 289	-	-	57 289
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	510	510
Експозиция на парични заеми преди обезценка	65 424	-	510	65 934
Обезценка на парични заеми към 1 януари	(2 679)	-	(588)	(3 267)
Обезценка на парични заеми през периода	(2 322)	-	-	(2 322)
Възстановена обезценка през периода	2	-	78	80
Експозиция на парични заеми след обезценка към 31 декември	60 425	-	-	60 425

Рейтинг 31 декември 2022 парични заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
A минимален риск	4 210	-	-	4 210
B нисък риск	-	-	-	-
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	39 222	-	-	39 222
E висок риск	8 230	-	-	8 230
R загуба	-	-	622	622
Експозиция на парични заеми преди обезценка	51 662	-	622	52 284
Обезценка на парични заеми към 1 януари	(2 258)	-	(590)	(2 848)
Обезценка на парични заеми през периода	(419)	-	(2)	(421)
Възстановена обезценка през периода	-	-	2	2
Експозиция на парични заеми след обезценка към 31 декември	48 985	-	32	49 017

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване (I фаза), Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент се е увеличил значително след първоначалното признаване, Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.

При финансови активи с кредитна обезценка, Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата се изчислява вече върху нетната отчетна стойност.

Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от този финансов актив. Като доказателство за кредитната обезценка на финансов актив могат да послужат наблюдавани данни за следните събития:

1. значително финансово затруднение на длъжника;
2. нарушаване на договор като неизпълнение или просрочие;
3. дружеството, по икономически или договорни причини, свързани с финансовото затруднение на длъжника, прави отстъпка, каквато не би направило при други обстоятелства;
4. става вероятно, че клиентът ще бъде обявен в несъстоятелност или ще подлежи на друго финансово оздравяване;
5. изчезване на активен пазар за този финансов актив заради финансови затруднения; или
6. или първоначално създаване на финансов актив с голям отбив, който отразява понесени кредитни загуби.

Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие; влошаването на кредитния рейтинг на финансовия актив може да е причинено по-скоро от комбинирания ефект на няколко събития.

Ако през предходния отчетен период Дружеството е оценило коректив за загуби за финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, но към текущата отчетна дата се определи, че кредитният риск е намалял до първоначалната си степен,

обезценка се начислява в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към текущата отчетна дата.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед обезценката да бъде приравнена към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

- Определяне на значително увеличение на кредитния риск

„Финансови активи“ АД използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценката на кредитния риск се извършва на база финансови отчети и налична информация за контрагента. Изчисляват се финансови показатели, които се оценяват. Към оценката на финансовите показатели се добавя и оценка на нефинансовата информация за контрагента и се дава рейтинг (от А до Е, като А е най-добър, Е най-нисък и R за необслужвани експозиции, имащи просрочие над 90 дни и прекратени договори). Определянето на рейтинга се извършва в модул, одобрен от ръководството. Оценката на рейтинга съдържа също определение дали има влошаване на кредитния рейтинг, съответно значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на финансовия инструмент.

Оценката на кредитния рейтинг служи за база за определяне на вероятност за неизпълнение (probability of default/PD).

За определяне на вероятност за неизпълнение (PD) се използват данни от Българска Народна Банка, както и други надеждни източници, относно съотношението на необслужвани кредити към общия портфейл от кредити на национално ниво. Ръководството приема, че това съотношение е валидно при контрагенти с най-нисък рейтинг (Е) и следва да се коригира при контрагенти с по-висок кредитен рейтинг, както и в резултат на друга налична, надеждна информация.

PD-промяната е еднаква между всеки два съседни рейтинга и се равнява на 2%. Изключение прави рейтинг R (за необслужвани експозиции).

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в отчета за финансовото състояние, попадащи в обхвата на МСФО 9 се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. Тази оценка се извършва, като се определя риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване, и взема предвид разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Може да се приеме, че кредитният риск на даден финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване, ако бъде установено, че финансовият инструмент е с нисък кредитен риск към отчетната дата (рейтинг А).

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване.

Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на просрочието (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Дружеството може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Независимо от начина, по който Дружеството оценява значителното увеличение на кредитния риск, съществува оборима презумпция, че кредитният риск на финансов актив се е увеличил значително след първоначалното признаване, когато просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни. Тази презумпция може да се обори, ако разполага с разумна и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява, че кредитният риск не се е увеличил значително след първоначалното признаване, въпреки че просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни. Ако Дружеството определи, че е налице значително увеличение на кредитния риск преди просрочието по договорните плащания да надхвърли 30 дни, оборимата презумпция не се прилага.

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се изчисляват като отчетната стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента (LGD), се претегли по вероятност за неизпълнение (PD) съответно или за следващите 12 месеца, или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащания трябва да отразява очакваните парични потоци от обезпечението и други възможни парични потоци, които са част от договорните условия и не са отделно признати. Очакваните парични потоци от обезпечение се базират на оценка на обезпечението, като тази оценка се намалява с цел да се предвиди резерв за разходи по реализацията на обезпечението. Ръководството приема таблица с проценти за тези резерви според вида на обезпечението, като таблицата следва да се преглежда от Ръководството за актуалност през всеки отчетен период.

Дружеството признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9 Финансови инструменти.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, се прави оценка дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент, като съпоставя:

1. риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
2. риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Опростен подход за търговски вземания и активи по договор

Дружеството винаги оценява коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента за търговски вземания или активи по договор, които произтичат от сделки, попадащи в обхвата на МСФО 15, и които:

1. не съдържат съществен компонент на финансиране (или, когато се прилага практически целесъобразна мярка за договори със срок от една година или по-кратък) в съответствие с МСФО 15 ; или
2. съдържат съществен компонент на финансиране в съответствие с МСФО 15, ако Дружеството е избрало като своя счетоводна политика да измерва коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента. Тази счетоводна политика се прилага за всички подобни търговски вземания. и/или активи по договор.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Дружеството оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

1. сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
2. стойността на парите във времето; и
3. разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Когато се оценяват очакваните кредитни загуби, не трябва непременно да се определя всеки възможен сценарий. Отчита се обаче риска или вероятността от възникването на кредитна загуба, като се разглежда както възможността да възникне кредитна загуба, така и възможността да не възникне такава, дори ако възможността от възникване на кредитна загуба да е много ниска.

Максималният срок, който се взема предвид при оценяването на очакваните кредитни загуби, е максималният срок на договорите (в т.ч. опции за удължаване), през който предприятието е изложено на кредитен риск.

Обезпечения

Към 31.12.2023 г. и към 31.12.2022 г., Дружеството е направило оценка на кредитния риск на вземането си от дъщерното предприятие.

Тестът, извършен върху брутната отчетна стойност на инструмента, показва пълната му обезпеченост, поради което не се налага коректив за кредитни загуби за този финансов инструмент.

Отчетната стойност на вземанията, за които има начислена обезценка е представена в таблицата по-долу:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Вземания от свързани лица (преди обезценка)	52 879	52 133
Вземания от несвързани лица (преди обезценка)	13 055	151
	65 934	52 284

Стойността на вземанията, които не са нито просрочени, нито обезценени, е представена в следната таблица:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Вземания от свързани лица	1 570	4 211
	1 570	4 211

В таблицата по-долу е представен възрастов анализ на вземанията, които са просрочени, но не са обезценени:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Просрочени до 30 дни	196	110
Просрочени от 31 до 60 дни	113	106
Просрочени от 61 до 90 дни	117	110
Просрочени над 90 дни	3 092	2 222
	3 518	2 548

- Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с договаряне на финансиране за изпълнение на задълженията, свързани с финансовите инструменти.

Ръководството на Дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на бърза ликвидност.

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и 12	От 1 до 5	Над 5
	месеца	месеца	години	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към банки	1 930	1 934	16 895	-
Задължения по облигационен заем	736	613	6 080	28 523
Търговски и други задължения	2 349	100	-	-
Задължения към свързани лица	451	9 002	-	-
Общо	2 296	12 637	16 200	25 000

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и 12	От 1 до 5	Над 5
	месеца	месеца	години	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към банки	10 216	1 730	12 390	-
Търговски и други задължения	23	-	-	-
Задължения към свързани лица	574	8 827	-	-
Общо	10 813	10 557	12 390	-

26. Оценяване по справедлива стойност

26.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2023 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи					
Акции и дялове	7	1 405	11 794	555	13 754
Общо активи		1 405	11 794	555	13 754

31 декември 2022 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи					
Акции и дялове	7	-	-	452	452
Общо активи		-	-	452	452

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	452	805
Сума, призната в печалбата или загубата	103	(109)
Продажба	-	(244)
Покупка	-	-
Салдо към 31 декември	555	452

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди. Към 31.12.2023 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 495 хил. лв., класифицирани в ниво 3, са заложили по репо сделка с търговска банка. За повече информация, вижте пояснение 14 от Годишния финансов отчет на Дружеството.

26.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2023 г.	Пояснение	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Стоки					
Земя		-	-	-	-
31 декември 2022 г.	Пояснение	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Стоки					
Земя		-	-	376	376

Земя (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земята на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

27. Политика 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 управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Дружеството наблюдава капитала си, като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг.

Дружеството включва в нетния дълг лихвоносните заеми и привлечени средства, търговските и други задължения намалени с паричните средства и паричните еквиваленти.

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Дългосрочни заеми	16 200	11 508
Краткосрочни заеми	3 253	11 421
Задължения по облигационен заем	25 130	-
Задължения към свързани лица	9 100	9 055
Търговски и други задължения	2 450	23
Парични средства	(430)	(476)
Нетен дълг	55 703	31 531
Собствен капитал	18 820	18 315
Общо нетен дълг и собствен капитал	74 523	49 846
Съотношение дълг към капитал	1:0,338	1:0,581

28. Събития след края на отчетния период

На извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено се на 29.12.2023 г., акционерите на Дружеството взимат решение за промяна в номиналната стойност и броя на акциите от капитала на „Финансови активи“ АД, като капиталът на Дружеството се разпределя вместо в 11 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 100 лв., в 1 100 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв. Капиталът на Дружеството остава непроменен с обща номинална стойност от 1 100 000 лв. Решението е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 9.1.2024 г.

След края на отчетния период не са възниквали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

29. Одобрение на финансовия отчет

Годишният финансов отчет е одобрен с решения на Съвета на директорите на 30 януари 2024 г.