

ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2023 г.

2023 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

Страница

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 6

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 7

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 8

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2023 ГОДИНА 9

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 9

- 1.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ 9
- 1.2. СОБСТВЕНОСТ И УПРАВЛЕНИЕ: 10

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА 10

- 2.1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ 10
- 2.2. ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ВАЛУТА НА ПРЕДСТАВЯНЕ 11
- 2.3. ПРИНЦИП -ПРЕДПОЛОЖЕНИЕ ЗА ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ 12
- 2.4. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ 13
- 2.5. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА 14
- 2.6. СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ 16
- 2.7. ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ОЦЕНКИ 16
- 2.8. КЛЮЧОВИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ С ВИСОКА НЕСИГУРНОСТ 17

3. ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ/ЗНАЧИМИ/ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ 18

- 3.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 18
- 3.2. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ 19
- 3.3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ 20
- 3.6. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ 21
- ФИНАНСОВИ АКТИВИ 21
- ОБЕЗЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ 22
- ФИНАНСОВИ ПАСИВИ 23
- КОМПЕНСИРАНЕ НА ФИНАНСОВ АКТИВ И ФИНАНСОВ ПАСИВ 23
- ЛИХВИ, ДИВИДЕНТИ, ЗАГУБИ И ПЕЧАЛБИ 24
- ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ 24
- ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОТЧИТАНИ ПО АМОРТИЗИРАНА СТОЙНОСТ – ЛИХВОНОСНИ ЗАЕМИ И ДРУГИ 24
- ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 25
- ФИНАНСОВИ ПАСИВИ, ОТЧИТАНИ ПО АМОРТИЗИРАНА СТОЙНОСТ – ЛИХВОНОСНИ ЗАЕМИ 25
- 3.7. Лихви, дивиденди, загуби и печалби 25
- 3.8. Лизинг 26
- 3.9. Парични средства и парични еквиваленти 27
- 3.10. Капитал и резерви 27
- 3.11. Основна нетна печалба на акция 28
- 3.12. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство 28
- 3.13. Приходи 29
- 3.14. Разходи 31

- 3.15. КОРПОРАТИВЕН ДАНЪК 31
- 3.16. СВЪРЗАНИ ЛИЦА 32
- 3.17. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ 32
- 3.18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 32
- 3.19. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ 33

4. ДРУГИ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ 33

- 4.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 33
- 4.2. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ 34
- 4.3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ 34
- 4.4. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 35
- 4.5. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ 35
- 4.7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМНИЯ 36
- 4.8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 36
- 4.9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 36
- 4.9.1. ОСНОВНА НЕТНА ПЕЧАЛБА НА АКЦИЯ 37
- 4.10. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 37
- 4.11. АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ 38
- 4.12. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 38
- 4.13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 38
- 4.14. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ 38
- 4.15. ПЕЧАЛБИ/ЗАГУБИ, КОИТО СЕ ОТЧИТАТ НЕТНО 39
- 4.16. ДРУГИ ДОХОДИ 39
- 4.17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 39
- 4.18. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 39
- 4.19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 39
- 4.20. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ 40
- 4.21. ДРУГИ РАЗХОДИ 40
- 4.22. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ 40
- 4.23. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ 40
- 4.24. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 40

5. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА 42

- 5.1. ВАЛУТЕН РИСК 42
- 5.2. ЦЕНОВИ РИСК 42
- 5.3. КРЕДИТЕН РИСК 42
- 5.4. ЛИКВИДЕН РИСК 43
- 5.5. КАПИТАЛОВ РИСК 44
- 5.6. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ 44

6. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ 46

7. НЕСИГУРНОСТИ И СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД 46

8. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА 46

9. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА И КОРЕКЦИЯ НА СЧЕТОВОДНИ ГРЕШКИ.

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА ДЕЙНОСТТА ЗА 2023Г. 48

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ.10 Т.2 ОТ НАРЕДБА №2 60

ДОПЪЛНИТЕЛНО ДОКЛАДВАНЕ КЪМ ГФО 2023 Г. 61

ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО
КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ 61

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ 68

ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ 73

ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ 76

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл.100 н , ал.4, т.4 от ЗПЦК 80

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД
към 31 декември 2023 година

	Приложения №	2023 BGN'000	2022 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4.2.	5	5
Финансови активи	4.4.	25 784	500
Разходи за бъдещи периоди		615	-
Общо нетекущи активи		26 404	505
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	4.5.	1 605	-
Други финансови активи	4.6.	43 935	-
Краткосрочни търговски и други вземания	4.7.	3 247	-
Парични средства и парични еквиваленти	4.8.	278	31
Разходи за бъдещи периоди		122	-
Общо текущи активи		49 187	31
ОБЩО АКТИВИ		75 591	536
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		2 157	94
Премиен резерв		47 451	-
Преоценъчен резерв		2	2
Резерви		254	254
Неразпределена печалба		524	172
Общо собствен капитал	4.9.	50 388	522
Нетекущи пасиви			
Облигационен заем	4.10.	23 470	-
Отсрочени данъци	4.11	1	-
Общо нетекущи пасиви		23 471	-
Текущи пасиви			
Финансови задължения	4.12.	1 001	-
Търговски и други задължения	4.13.	731	14
Общо текущи пасиви		1 732	14
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		75 591	536

Приложенията, посочени от страница 9 до страница 47 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.03.2024 година

Съставител:

Изпълнителен директор:

(Прайм Бизнес Консулинг АД, чрез Силвия Йордданова)

(Цветан Димитров)

Заверил стгласно одиторски доклад

Деян Венелинов Константинов № 652, чрез Константинов Одит ЕООД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД
за 2023 година

	Приложения №	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Приходи от лихви	4.22	547	-
Разходи за лихви	4.22	(136)	-
Нетни печалби (загуби) от финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	4.22	150	-
Приходи от договори с клиенти	4.14.	-	83
Други приходи	4.16.	-	19
Разходи за материали	4.17.		(60)
Разходи за външни услуги	4.18.	(123)	(17)
Разходи за персонала	4.19.	(41)	(16)
Разходи за амортизация	4.20.	-	(5)
Други разходи	4.21.	(3)	(6)
Печалба от оперативна дейност		(167)	(2)
Печалби/загуби, които се отчитат нетно	4.15	-	63
Други Финансови приходи и разходи	4.22.	(3)	-
Печалба/загуба от продължаващи дейности преди разходи за данъци		391	61
Разходи за данъци от продължаващи дейности	4.23.	(39)	(10)
Печалба/загуба за периода от продължаващи дейности		352	51
Друг всеобхватен доход за периода, нето от данъци		352	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		352	51
Основна нетна печалба на акция	4.9.1.	0,16 BGN	0,54 BGN

Приложенията, посочени от страница 9 до страница 47 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.03.2024 година

Съставител:

Изпълнителен директор:

(Прайм Бизнес Консулинг АД, чрез Силвия Йордданова)

(Цветан Димитров)

Заверил стгласно одиторски доклад

Деян Венелинов Константинов № 652, чрез Константинов Одит ЕООД

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ
КАПИТАЛ**
на ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД
за 2023 година

	Прило жени №	Основен акционере н капитал BGN'000	Премиен резерв от емисии	Преоце- нъчен резерв BGN'000	Резерви BGN'000	Неразпре- делена печалба BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2022		94	-	17	254	107	472
<i>Промени в собствения капитал за 2022 г.</i>							
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	-	-	51	51
Печалба за годината		-	-	-	-	51	51
Други изменения		-	-	(15)	-	14	(1)
Салдо към 31 декември 2022		94	-	2	254	172	522
<i>Промени в собствения капитал за 2023 г.</i>							
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	-	-	352	352
Печалба за годината		-	-	-	-	352	352
Емитиране на капитал		2 063	47 451	-	-	-	49 514
Салдо към 31 декември 2023	4.7.	2 157	47 451	2	254	524	50 388

Приложенията, посочени от страница 9 до страница 47 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.03.2024 година

Съставител:

(Прайм Бизнес Консулинг АД, чрез Силвия Йорданова)

Изпълнителен директор:

(Цветан Димитров)

Заверил стгласно одиторски доклад

Деян Венелинов Константинов № 652, чрез Константинов Одит ЕООД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД
за 2023 година

	Приложе ния №	2023	2022
		BGN '000	BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		-	107
Плащания на доставчици		(126)	(75)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(29)	(13)
Платени/възстановени данъци върху печалбата		(10)	(1)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		2	(13)
Други парични потоци от оперативна дейност		(10)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(173)	5
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		-	385
Предоставени заеми		(21 128)	-
Покупка на дългосрочни инвестиции		(28 169)	(500)
Покупка на краткосрочни инвестиции		(27 741)	-
Продажба на краткосрочни инвестиции		137	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(76 901)	(115)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на облигационен заем		27 871	-
Постъпления от емитиране на капитал		49 514	-
Други парични потоци от финансова дейност		(64)	-
Нетен Паричен поток от финансова дейност		77 321	-
Нетно увеличение/ намаление на парични средства и парични еквиваленти		247	(110)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		31	141
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	4.6.	278	31

Приложенията, посочени от страница 9 до страница 47 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.03.2024 година

Съставител:

Изпълнителен директор:

(Прайм Бизнес Консулинг АД, чрез Силвия Йордданова)

(Цветан Димитров)

Заверил стгласно одиторски доклад

Деян Венелинов Константинов № 652, чрез Константинов Одит ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2023 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Наименование	„Елеа Кепитъл Холдинг” АД (Старо име Родина Кепитъл АД и Родина - 91 АД)
ЕИК по Булстат:	124020731
Държава:	Р. България
Седалище:	гр. София.
Адрес на управление:	бул Тодор Александров № 137, ет.6
Адрес за кореспонденция:	бул Тодор Александров № 137, ет.6
Телефон:	02/476 19 10
Електронна поща:	rodina91@mail.bg
Електронна страница:	www.rodina91.com.

„Родина Кепитъл” АД – гр. София е търговско дружество, регистрирано с решение № 841/28.03.1996 г. на Добрички окръжен съд по ф.д. № 572/1996 г., вписано в търговския регистър в том 20, страница 117, партиден № 87.

На 06.07.2023 г. името на дружеството е сменено от Родина Кепитъл АД на Елеа Кепитъл Холдинг АД

Предприятието е публично дружество, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

На 12.04.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира облигационен заем в размер на 2 250 000 EUR, представляващи 2 250 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 7 години при годишна лихва от 6%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 10 равни вноски от третата до седмата година на срока и са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

На 31.12.2023 г. всички издадени облигации по тази емисия са обратно изкупени и са заплатени дължимите по облигационния заем лихви и главници, включително чрез прихващане на насрещни вземания и задължения. Облигационния заем е изцяло погасен.

На 06.12.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира нов облигационен заем в размер на 12 000 000 EUR, представляващи 12 000 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 8 години при годишна плаваща лихва равна на сумата от 6 – месечния EURIBOR плюс надбавка от 1%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L, но не по – малко от 3,25% и не повече от 5,25%. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 8 равни вноски от четвъртата до седмата година от по 1 млн. EUR и 2 равни вноски за осмата година от по 2 млн. EUR.. Главничните плащания са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

1.1. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Финансиране на други

дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

1.2. Собственост и управление:

РОДИНА КЕПИТЪЛ АД е акционерно дружество.

Към 31 декември разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	Относителен дял в проценти	
	2023	2022
Юридически лица	98,70%	70,20%
Физически лица	1,30%	29,80%

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съвет на директорите:

- Цветан Руменов Димитров
- Велислав Николаев Карадачки
- Стоян Иванов Бъчваров

Дружеството се управлява и представлява от председателя на съвета на директорите.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансово отчитане.

Одитен комитет:

- Петя Георгиева Банкова;
- Снежана Костадинова Иванова;
- Гергана Ангелова Евгениева.

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 24.01.2024 година.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Този годишен индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международния Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, които ефективно са в сила на и от 1 януари 2023 г. и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Индивидуалният годишен финансов отчет включва индивидуален отчет за всеобхватния доход, индивидуален отчет за финансовото състояние, индивидуален отчет за промените в собствения капитал, индивидуален отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела). Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

Дружеството не е изготвило консолидирания си финансов отчет към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет за Дружеството и дъщерните му дружества, така както се изисква съгласно МСФО 10. Дружеството е приложило интерпретацията, която се съдържа в меморандума, който е издаден от Европейската Комисия – ГД „Вътрешен пазар и услуги“, относно срещата на Счетоводния Регулаторен Комитет (документ ARC/08/2007), който разглежда отношенията между Регулациите на Регламента за приема на МСС и Фирмени Директиви 4 и 7. Европейската Комисия е на мнение, че ако Дружеството избере или е задължено да изготви своите индивидуални финансови отчети съгласно МСФО, приети за прилагане от Европейския съюз, то те може да се изготвят и представят независимо от изготвянето и представянето на консолидираните финансови отчети.

В консолидираните финансови отчети, дъщерното дружество ще бъде консолидирано. Тези индивидуални финансови отчети са изготвени, заради изискванията на законодателството в България.

За да могат да придобият пълна представа за финансовото състояние, резултатите от дейността, както и за промените във финансовото състояние на Дружеството и неговото дъщерно дружество като цяло, потребителите на този индивидуален финансов отчет е необходимо да го четат заедно с консолидирания финансов отчет за финансовата година, завършваща на 31 декември 2023 г., веднага щом той бъде предоставен.

Дружеството ще изготви своя годишен консолидиран отчет за периода, приключващ на 31 декември 2023 год., съгласно МСС и МСФО с действие за 2023 год., в който отчет ще е включен и настоящия годишен индивидуален отчет. Съгласно планираните дати ръководството очаква окончателният консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2023 год. да бъде одобрен за издаване не по късно от 01.05.2024 год. от Съвета на директорите на дружеството, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

Българското законодателство не забранява решение на общото събрание на Дружеството за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран годишен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период - 2023 год. Предходен отчетен период - 2022 год.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни допускания и преценки, касаещи парични позиции във финансовия отчет, за които има несигурност в оценката. От ръководството на Дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

2.2. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран към еврото, съгласно Закона за БНБ, в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в печалбата

или загубата в момента на възникването им, като се представят към “други доходи от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен в хиляди лева, ако не е указано друго.

2.3. Принцип -предположение за действащо предприятие

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвлечането на Израел във война в ивицата Газа в Близкия Изток, както и от дестабилизиращите действия на йеменските Хути срещу международния сток трасе по корабоплавателното трасе на Суецкия канал.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. В края на годината, завършваща на 31 декември 2023 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на отчитащите се предприятия от различни браншове, поради:

- Ограниченията в достъпа на руските банки до системата SWIFT, което води до увеличение на кредитния риск при събиране на вземанията по договори с клиенти;
- Наличие на предпоставки за обезценки на финансови активи – предоставени заеми, вземания и инвестиции в руски държавни и корпоративни облигации;
- Наличие на предпоставки за обезценки на нефинансови активи, включително прекратяване на дейности и необходимост от класификация/рекласификация на активи като държани за продажба;
- Оценка за нарушения по договори за доставка, възникване на непредвидени задължения и загуби.;
- Ефекти върху споразумения за финансиране, включително в резултат от ограничения в ликвидността и възможни нарушения в споразуменията;
- Класификация на наличните парични средства и парични еквиваленти и наличие на ограниченията в правата за разпореждане с тях в следствие на инвазията и наложените санкции;
- Преглед на експозициите в чуждестранна валута и валутни преводи в чуждестранна валута;
- Възможност за контрол и влияние върху съществуващи сътрудници и инвестиции в дружества в Русия, Украйна и Израел;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. и свързаното с това оповестяване на некоригиращи събития;
- Преценка за действащо предприятие във връзка със специфични въздействия на инвазията и наложените санкции върху финансовия отчетна отчитащите се предприятия;
- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;

- Промени в метода на уреждане на възнаграждения, заплащани на база на акции;

Въздействие на растящата инфлация и лихвените нива

Много предприятия и Групи от различни браншове и страни изпитват ефекта от нарастващите нива на инфлацията и лихвените проценти, които засяга всички аспекти на бизнеса и водят до нарастване на разходите за суровини и работна сила, а също и до промени в поведението на клиентите и нарастването на кредитния риск. Въздействието на инфлацията и лихвените нива засегна включително процесите на вземане на инвестиционни и финансови решения и процеса на преговори за договаряне на условия и параметри по тези договори.

Очаква се ефектът от тези негативни икономически процеси върху финансовите отчети на отчитащото се дружество да бъде съществен. Очакваните негативни последици обхващат:

- Влияние върху измерените справедливи стойности на активи и пасиви;
- Ефекти върху прогнозираните бъдещи парични потоци и приложени дисконтови проценти, използвани за определяне на настоящата стойност, индикаторите за обезценка и тестовете за обезценка;
- Ефекти върху договори с клиенти, включително въздействието върху очакваните кредитни загуби по МСФО 9 и въздействието върху договори, които включват значителен компонент на финансиране по МСФО 15;
- Ефекти от промяна в очакваните кредитни загуби от финансови инструменти по МСФО 9, различни от вземания по договори с клиенти;
- Ефекти върху провизии за дългосрочни доходи на персонала и оценките на пасивите по планове с дефинирани доходи по МСС 19;

Нарастащите нива на инфлацията и лихвените проценти имат потенциала да причинят значителна несигурност по отношение оценяването както на краткосрочни, така и на дългосрочни активи и пасиви.

Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризите и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

2.4. Изявление за съответствие

Дружеството води текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти / МСС/ и Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), издание на Комитета за Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз, в сила от/към 01.01.2023 г. Към датата на изготвянето на настоящият финансов отчет МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансово отчитане, тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството поради специфичните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило със всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

За текущата финансова година дружеството е приело всичко нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международните счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разясненията на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

2.5. Промени в счетоводната политика

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

МСФО 17 Застрахователни договори е нов стандарт, който заменя МСФО 4 Застрахователни договори. Новият стандарт изисква застрахователните задължения да се оценяват по текуща стойност на изпълнението и осигурява по-унифициран подход на оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изисквания са предназначени за постигане на целта на последователно, основано на принципи счетоводно отчитане на застрахователните договори. МСФО 17 е в сила за периоди, започващи на или след 01.01.2021 г. (променена дата, както е посочено по-долу), като е разрешено по-ранно прилагане, ако се прилагат също и МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* и МСФО 9 *Финансови инструменти*. МСФО 17 не е приложим за дейността на Дружеството и приемането не води до съществено въздействие върху оповестяванията и върху сумите.

Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“

Предприятието прилага измененията в МСС 1 за пръв път през настоящата година. Промените включват замяната на термина „съществени счетоводни политики“ със „съществена информация за счетоводни политики“. Информация за счетоводни политики е съществена, ако се разглежда заедно с друга информация, включена във финансовите отчети и може разумно да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на отчети с общо предназначение, които се базират на този финансов отчет. Счетоводни политики за несъществени сделки, събития и условия може да не се оповестява. Също така, ни всички счетоводни политики, макар и да касаят съществени сделки, събития и условия, са съществени сами по себеси. В стандарта е въведен четири стъпков модел за оценка на съществените счетоводни политики.

Изменение на МСС 8 „Счетоводни политики, промени в приблизителни счетоводни оценки и грешки“

Промяната касае дефинициите за приблизителни счетоводни оценки и влиза в сила за отчетни периоди след 1 януари 2023 г. Променя се дефиницията за промяна в приблизителни счетоводни оценки, като последните се назовават „парични позиции във финансовия отчет с несигурност в измерването“. Премахната е дефиницията за промени в приблизителните оценки.

Изменения в МСС 12 „Данъци върху доходите“ в т.ч.:

Изменение във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви от единична транзакция

Изменението влиза в сила за отчетни периоди след 1 януари 2023 г. и касае признаването на отсрочени данъци. Изменението касае облагаеми и намаляеми данъчни временни разлики, които възникват при първоначално признаване на актив и пасив в сделка, която не е бизнес комбинация, и която не засяга нито счетоводната, нито данъчната печалба на отчитащото се дружество. След изменението, стандарта изисква да се признаят свързани отсрочени данъчни активи и пасиви, при спазване на критерия за възстановимост по отношение на активите, заложен в МСС 12.

Изменения във връзка с въвеждането на втори стълб на международно данъчно облагане по линията на ОИСР, касаещ мултинационални икономически групи

Промяната възниква във връзка с приетите правила на ОИСР по отношение въвеждането на глобален данък. С промяната се въвежда временно изключение в изискванията за признаване на отсрочени данъци по МСС 12, по

отношение на такива отсрочени данъци, които възникват по втория стълб на облагане по линията на споразуменията на ОИСП.

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Изменение в МСФО 16 „Лизинг“ – Измененията касаят задълженията по лизинг при продажба и при обратен лизинг. Въвеждат се последващи изисквания по отношение на отчитането на продажби и при обратен лизинг с цел привеждане в съответствие с изискванията на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“. Измененията при обратен лизинг изискват продавачът – лизингополучател да определи да ревизира лизинговите плащания, така че да не признае печалба или загуба, свързана с правото на ползване, запазено от него след датата на започване. Измененията не засягат печалби и загуби, признати от продавача – лизингополучател, възникнали в резултат на частично или пълно прекратяване на договора за обратен лизинг. В стандарта са добавени и нови примери за илюстриране на последващото оценяване на актив с право на ползване и пасив по лизинг в случай на продажба и сделки с обратен лизинг с променливи лизингови плащания. Задължението, което възниква от сделки за продажба и обратен лизинг, който е класифициран като продажба по МСФО 15, да се класифицира като задължение по лизинг. Продавачът – лизингополучател прилага промените със задна дата в съответствие с МСС 8.

Изменение в МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“

Измененията на МСС 1, публикувани през януари 2020 г., засягаха само представянето на пасивите като текущи или нетекущи в отчета за финансовото състояние, без да акцентират върху стойността или времето на признаване на ковито и да е актив, пасив, приходи или разходи, или информация за тях. Измененията поясняват, че класификацията на задълженията като текущи или нетекущи се основава на права които съществуват в края на отчетния период и, че класификацията не зависи от очакванията за това дали дадено предприятие ще упражни правото си да отложи уреждането на пасив. Дадено е обяснение на това, че правата съществуват, ако договорите не са нарушени към края на отчетния период и е въведена дефиниция на понятието „сетълмент“ за да стане ясно, че сетълментът е прехвърляне на парични средства към контрагента, или на капиталови инструменти, други активи или услуги. Измененията се прилагат със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.,

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и Съвместни предприятия

Промените касаят продажба или внасяне на активи между инвеститор и негов асоцииран или съвместно предприятие (Дата на влизане в сила е премахната временно от IASB).

Измененията на МСФО 10 и МСС 28 се занимават със ситуации, при които има продажба или импорт на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие.

Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти:

(Версията, издадена от IASB, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.)

Измененията добавят цел за оповестяване към МСС 7, като посочват, че от предприятието се изисква да оповестява информация относно договореностите за финансиране на доставчиците, която позволява на потребителите на финансови отчети да оценят

ефектите от тези договорености върху пасивите и паричните потоци на предприятието. В допълнение, МСФО 7 беше изменен, за да добави финансови договорености с доставчици като пример в рамките на изискванията за

оповестяване информация относно изложеността на предприятието на концентрация на ликвиден риск. Терминът „споразумения за финансиране на доставчика“ не е дефиниран. Вместо това измененията описват характеристики на договореност, за която предприятието би трябвало да предостави информацията.

Изменения на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове

(Версията, издадена от IASB, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.)

Измененията гласят, че една валута е обменяема, когато предприятието може да обмени тази валута за друга валута чрез пазарни или обменни механизми, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне.

Една валута не може да се обменя в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута.

Ако дадена валута не е обменяема към датата на оценяване, предприятието е длъжно да оцени спот обменен курс като курс, който би се приложил към редовна обменна сделка между пазарни участници към датата на измерване при преобладаващи икономически условия.

Ако дадена валута не е обменяема, от предприятието се изисква да разкрие информация, която позволява на потребителите на информация от нейните финансови отчети да разберете как и защо валутата не е обменима в друга валута, и как това влияе или се очаква да повлияе на финансовите резултати, финансовото състояние и паричните потоци на предприятието.

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия му отчет на в периода на първоначалното им прилагане.

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано. Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39 Финансови инструменти - Признание и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.6. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.7. Парични позиции във финансовия отчет с несигурност в измерването

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладвани активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признати разходи и приходи за периода, за които съществува несигурност в измерването. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.8. Ключови приблизителни оценки, касаещи парични позиции във финансовия отчет с несигурност в измерването

Полезен живот на имоти, машини и оборудване

Ръководството на дружеството определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

Обезценка на имоти, машини и оборудване

Към датата на всеки отчет, ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Към 31.12.2023 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед, ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка.

Преценка на инвестиционни имоти и сгради

Оценката на справедливата стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители, при установени съществени промени в пазарните условия.

Обезценка на вземания за очаквани кредитни загуби

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

Провизии

Провизия се признава в отчета за финансовото състояние като текущ разход, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на отчета за финансовото състояние, при отчитането на която се вземат под внимание рискови и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

В края на всеки следващ отчетен период сумите на признатите провизии се преразглеждат и при необходимост се актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната

най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, която и била използвана за приблизителната стойност преди това.

Приблизителни оценки за отсрочени данъци

Признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще, или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразят промяната в обстоятелствата, както и в данъчните разпоредби.

3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти най-често представляват сгради или части от сгради, които не се ползват, но се притежават от Дружеството, за да бъдат отдавани под наем по силата на оперативен наемен договор.

Първоначално оценяване

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани към този актив. Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено. Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация.

При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Последващо оценяване

Дружеството е избрало модела на преоценената стойност за последваща оценка като своя счетоводна политика, тъй като счита, че не са налице обективни възможности за достоверно непрекъснато измерване на справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционни имоти поради обстоятелството, че сделките за конкретно притежавания от него вид инвестиционни имоти и на местоположението, където се намират, са редки и не могат да се приложат алтернативни оценки и методи, включително и от недостатъчност на информация.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към тях, се отразяват като увеличение на балансовата им стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените (увеличаване на полезния срок на годност, увеличаване използваемостта на имота, подобряване качеството, разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот, съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот). Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на инвестиционните имоти. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот е съобразен с физическото износване, спецификата и бъдещите намерения за употреба.

Средният полезен срок на сградите е определен на 50 години. Определените срокове на полезен живот на инвестиционните имоти се прегледват в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката е за сметка на този резерв и се представя в отчета за всеобхватния доход (към статиите на другите компоненти на всеобхватния доход), освен ако те не надхвърлят резерва, и надвишаването се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба и бракуване

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очаква от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажбите на отделните активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към други доходи, а преоценъчния резерв се прехвърля към неразпределената печалба.

Дружеството представя като инвестиционни имоти притежаваните от него сгради и конструкции, отдавани под наем по силата на оперативен наемен договор.

3.2. Имоти, машини и оборудване

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване сградите се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния баланс. Дружеството е приело да ангажира независими лицензирани оценители ако са налице фактори, които да показват, че има съществена промяна в справедливите стойности.

За последваща оценка на останалите имоти, машини и съоръженията, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичаща от преценка на сградите се признават в друг всеобхватен доход и се натрупват към компонента “преоценъчен резерв” на собствения капитал. Намаление, което компенсира

предходни увеличения, относно един и същ актив, се признава в друг всеобхватен доход до размера на предхождащо увеличение за този актив, като намалява и сумата на собствения капитал в статията „преоценъчен резерв”. Всички останали намаления се отнасят директно в отчета за всеобхватния доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в увеличение на неразпределените печалби.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация за имоти, машини и оборудване.

Амортизацията се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очакваният полезен живот е както следва:

Групи активи	2023 година	2022 година
Сгради	от 50 до 67 години	от 50 до 67 години
Машини и оборудване	от 10 до 25 години	от 10 до 25 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедливата стойност без разходите за продажба или стойност при употреба. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката е за сметка на този резерв и се представя в отчета за всеобхватния доход (към статиите на другите компоненти на всеобхватния доход), освен ако те не надхвърлят резерва, и надвишаването се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба и бракуване

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очаква от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажбите на отделните активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към други доходи, а преоценъчния резерв се прехвърля към неразпределената печалба.

3.3. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2023 година	2022 година
Софтуер	2 години	2 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

3.6. Финансови инструменти

Финансови активи

Класификация

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:

такива, които в последствие трябва да бъдат отчитани по справедлива стойност (в друг всеобхватен доход или печалби и загуби), и

такива, които се оценяват по амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и условията за паричните потоци според договорите. За активите, оценявани по справедлива стойност, печалбите и загубите се отчитат в печалби и загуби или в отчета за всеобхватния доход. За инвестиции в капиталови инструменти, които не се държат за търгуване, зависи от това дали Дружеството е направило необратим избор при първоначалното признаване и отчита инвестицията по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход.

Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи. Дружеството класифицира финансовите си активи по амортизирана стойност само ако са изпълнени изискванията на следните критерии:

Активът се държи по бизнес модел, чиято цел е да се събират парични потоци;

Договорените условия поражда парични потоци, които са само с цел плащания на лихва и главница.

Признаване и отписване

Редовните покупки и продажби на финансови активи се признават на датата на сделката - датата, на която Дружеството се ангажира да закупи или продаде актива. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

Оценка

Първоначално признаване

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовия актив по неговата справедлива стойност, увеличена с разходите пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансовия актив, с изключение на случаите на финансовите активи, които се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби. Разходите свързани с транзакциите на финансови активи, отчитани в печалби и загуби, се отчитат в отчета за печалби и загуби.

Финансовите активи с внедрени деривативи се разглеждат в тяхната цялост, като се определя дали техните парични потоци включват единствено плащане на главница и лихви.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи. Дружеството класифицира своите дългови инструменти в следната категория:

Активи, последващо оценявани по амортизирана стойност

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи като се прилага методът на ефективния лихвен процент. Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/(загуби) заедно с печалбите и загубите от валутните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за всеобхватния доход.

Капиталови инструменти

Дружеството в последствие отчита всички капиталови инвестиции, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, по справедлива стойност. Когато ръководството на Дружеството е избрало да представя печалби и загуби от промените в справедливата стойност на капиталови инвестиции в отчета за всеобхватния доход, след отписването на инвестициите няма последваща прекласификация на печалбите или загубите от промените на справедлива стойност в Отчета за всеобхватния доход. Дивиденди от такива инвестиции продължават да се признават в печалбата или загубата като други приходи, когато се установи правото на Дружествата да получават плащания. Промените в справедливата стойност на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби се признават в други печалби/(загуби) в отчета за всеобхватния доход, в зависимост от случая. Загубите от обезценка (и възстановените обратно загуби от обезценки) на инвестиции в капитала, отчитани по справедлива стойност в отчета за всеобхватния доход, не се отчитат отделно от другите промени в справедливата стойност.

Обезценка на финансови активи, включително търговски вземания

Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с неговите дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск. За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход, според МСФО 9, който изисква да се признаят очаквани загуби за целия живот още от първоначалното признаване на вземанията. Търговските вземания от свързани лица и вземането по предоставени заеми от свързани лица са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. Обезценката се определя на база очаквани кредитни загуби, като се използва „тристепенен“ подход.

Дружеството следва тристепенен модел за обезценка на финансови активи, различни от търговски вземания:

Степен 1 – салда, за които кредитният риск не е значимо увеличен след първоначалното признаване. Очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца (т.е. цялата кредитна загуба умножена по вероятността тя да се случи в следващите 12 месеца);

Степен 2 – съдържа салда, при които има значимо увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, но няма обективна индикация за обезценка; очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността от неизпълнение за целия период на договора; • Степен 3 – съдържа салда, за които има обективно доказателство за обезценка.

Търговските вземания се класифицират в Степен 2 или в Степен 3:

Степен 2 – съдържа вземания, за които се прилага опростеният подход за очакваните загуби до края на валидността на вземането, с изключение на някои търговски вземания, класифицирани в Степен 3;

Степен 3 – съдържа търговските вземания, с просрочие по-голямо от нормалния оперативен цикъл или такива, които са индивидуално идентифицирани като обезценени.

Финансовите активи се отписват, частично или цялостно, когато Дружеството на практика е изчерпало всички начини за събирането им или не съществува реалистично очакване за събирането им. Това обикновено се случва след като те бъдат просрочени поне с 5 години.

Дружеството взема предвид следните индикатори при оценка на значимо увеличаване на кредитния риск при заемите:

заемът е просрочен повече от 30 дни;

налице са правни, технологични или макроикономически промени със значително негативно влияние върху заемополучателя;

има информация за значителни негативни събития във връзка със заема или други заеми на същия заемополучател с други заемодатели, като прекратяване на заема, нарушение на ковенанти, предоговаряне поради финансови затруднения и др.;

заемополучателят е загубил значим клиент или доставчик или по друг начин е изпитал негативни промени на пазара си.

Финансови пасиви

Финансовите задължения се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството, в случай че то стане страна по договорните отношения на съответния инструмент. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите пасиви се оценяват по справедлива стойност плюс всички разходи по сделката, в резултат на която възникват, с изключение на финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

Финансовите пасиви включват търговски и други задължения, получени заеми, задължения по финансов лизинг и деривативни финансови инструменти. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, с която е сключен съответният договор.

Дългови инструменти и инструменти на собствения капитал, издадени от Дружеството, се класифицират като финансови пасиви или като собствения капитал според същността на условията на договорите и дефинициите за финансов пасив и инструмент на собствения капитал. Инструмент на собствения капитал е всеки договор, който доказва остатъчен дял от активите на дадено предприятие след приспадането на всички негови пасиви.

Компенсиране на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в баланса се представя нетната сума когато:

има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и

има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

При счетоводното отчитане на прехвърлянето на финансов актив, който не отговаря на изискванията за отписване, предприятието не компенсира прехвърления актив и свързания пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

Ако има юридическо право да приспадне сума, дължима от трето лице, от сумата, дължима на кредитора, при условие че между трите страни съществува споразумение, в което ясно е установено правото на длъжника да извърши компенсиранието, активите и пасивите се представят компенсирани

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал. Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Плащанията на дивиденди за акции, изцяло признати като пасиви, се признават като разходи по същия начин както лихви по облигация. Печалбата и загубата, свързана с обратни изкупувания или рефинансиране на финансови пасиви, се признава в печалбата или загубата, докато обратните изкупувания или рефинансирането на инструменти на собствения капитал се признават като промени в собствения капитал. Промените в справедливата стойност на инструмента на собствения капитал не се признават във финансовите отчети.

Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Разходи по сделка, които са свързани с емитирането на съставен финансов инструмент, се разпределят към пасивния и капиталовия компонент, пропорционално на разпределението на постъпленията. Разходите по сделка, които са съвместно свързани с повече от една сделка (например разходите за съвместно предлагане на някои акции и котиране на други акции на фондова борса), се разпределят между тези сделки, като се използва рационална и относима към сходни сделки база за разпределение.

Печалбите и загубите, свързани с промени в балансовата стойност на финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата дори когато се отнасят до инструмент, който включва право на остатъчен дял от активите на предприятието в замяна срещу парични средства или друг финансов актив.

Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват суми дължими от клиенти за доставка на материални запаси или услуги, които са извършени като част от обичайната дейност на Дружеството. Най-общо те са дължими за погасяване в рамките до една година и поради тази причина всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално по цената, която е дължима без условие, и която обичайно е равна на фактурната им стойност, освен ако няма съществен компонент на финансиране, в който случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на клиента - длъжник справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по отчетна стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за кредитни загуби. Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, определен от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност – лихвоносни заеми и други

Всички заеми и други предоставени финансови ресурси се представят първоначално по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и предоставени ресурси. След първоначалното им признаване лихвоносните заеми и други предоставени ресурси последващо се оценяват и представят в отчета за финансово състояние по

амортизирана стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Те са класифицирани в тази група, тъй като бизнес моделът на Дружеството е единствено с цел събиране на договорни парични потоци на главница и лихви. Амортизираната стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други суми, асоциирани с тези заеми.

Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи (лихви) или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират. Приходите от лихви се признават в съответствие с етапа, в който е класифициран съответният заем или друго вземане по предоставен финансов ресурс на база метода на ефективния лихвен процент. Лихвоносните заеми и други предоставени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която Дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения във финансовия отчет се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за Дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност – лихвоносни заеми

Получените заеми се отчитат първоначално по цена на придобиване, представляваща справедливата стойност на получените еквиваленти, нетно от разходите, свързани с издаването на заема. Последващо, след първоначалното им признаване, заемите се оценяват по амортизирана стойност чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат предвид всички разходи по издаването и всички отстъпки или премии при уреждането. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или финансови разходи (лихви) през периода на амортизацията или когато задълженията се отпишат или редуцират. Разходите за лихви се признават за срока на финансовия инструмент на база метода на ефективния лихвен процент.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която Дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

3.7. Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

3.8. Лизинг

Даден договор се определя като лизингов, когато е изпълнено условието, този договор да предоставя на клиента правото за контрол на ползване на даден актив за определен период срещу възнаграждение. Правото за контрол за периода на ползване се определя, когато са налице и са спазени едновременно следните две условия:

- Правото да се получат по същество всички икономически изгоди от използването на актива, и
- Правото да се определя начина на използването на актива. Решенията за това как да се ползва актива са свързани с вида, времето, място и степента на неговата експлоатация.

Лизинговият период се определя като период, който включва неотменяемия по договор период на лизинга заедно с периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

Лизингополучател

Първоначално признаване и оценяване

Лизингополучателят признава “актив с право на ползване” и задължение за лизинг на датата на стартиране на всеки лизинг, т.е. когато той е на разположение за използване. Изключение от това правило са краткосрочни лизингови договори или договори за лизинг на активи на ниска стойност, както и лизинг, който не е в обхвата на МСФО 16. При първоначалното оценяване “активът с право на ползване” се отчита първоначално по цена на придобиване, която включва: сумата на първоначалната оценка на задължението за лизинг; всички плащания към и преди датата на стартиране на лизинга минус суми за предоставени стимули; всички първоначални преки разходи; и провизията за разходи свързани с демонтиране и преместване на актива.

Съответно, пасивът “задължение за лизинг” се признава първоначално по сегашната стойност на всички лизингови плащания неплатени към този момент, дисконтирана с лихвения процент заложен в договора или с диференциалния лихвен процент по привлечен капитал на наемателя.

Последващо оценяване

При последващото оценяване на “актив с право на ползване” се прилага модела „цена на придобиване“, намалена с натрупана амортизация и начислени обезценки. Ако собствеността на актива ще се прехвърли в края на периода и цената на придобиване отчита тази опция – амортизацията на активът следва да се базира на цялостния полезен живот на актива, в противен случай – за по-краткия от двата, от периода на полезния живот или лизинговия период.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори основният актив, по които е с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването по реда на МСФО 16 от изискването за признаване на актив „право на ползване“ и задължение по лизинг за краткосрочните си лизингови договори на сгради (насти офиси) и транспортни средства и за лизинговите си договори на активи на ниска стойност, които дружеството счита, че са на ниска стойност като нови и се използват самостоятелно в дружеството, без да са зависими и тясно свързани с други активи. Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които основният актив е с ниска стойност се признават директно като текущ разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линейен метод за периода на лизинга и се включват към разходите за външни услуги (в печалбата и загубата за годината).

При експлоатационен лизинг извън обхвата на МСФО 16 разходът се признава на линейна база за периода на лизинговия договор.

Лизингодател

Финансов лизинг

Първоначално признаване и оценяване

На датата на стартиране на лизинга се признава финансов актив, вземане, в размер на нетна инвестиция в лизинга. Първоначално оценката на нетната инвестиция включва: всички преки разходи свързани с лизинга; сегашна стойност на лизинговите плащания; и сегашна стойност на всяка гарантирана остатъчна сума, полагаща се на лизингодателя,

Последващо отчитане

Последващо лизингодателят признава финансов приход в текущата печалба или загуба за периода на финансовия лизинг, който се определя като се прилага постоянен процент на възвръщаемост на нетната му инвестиция. Лизинговите плащания за периода на лизинга се отчитат срещу намаление на главницата и начисления за вземането по лизинг за лихва.

Оперативен лизинг

Лизингодателят продължава да отчита отпадения под оперативен лизинг актив в неговия отчет за финансовото състояние, като признава в текущите си разходи неговата амортизация. Амортизационната политика за наетите активи е последователна с обичайната политика на лизингодателя за подобни активи, освен ако са налице специални условия в лизинговия договор.

Първоначалните преки разходи, възникнали при договарянето и организирането на лизинга се капитализират към стойността на актива и се признават като разход за срока на договора на същата база, както и приходите. Приходът от лизинг се признава на линейна база за периода на лизинговия договор (дори ако той не се получава на такава база), освен ако друга систематична база не е по-представителна за ползите, произтичащи от наетия на лизинг актив.

3.9. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и плащанията към доставчици са представени брутно, с включен ДДС.
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност, се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третират като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

3.10. Капитал и резерви

РОДИНА КЕПИТЪЛ АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд Резервен/Законови резерви/, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;

- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
- други източници, предвидени в Устава или по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала.

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към собствениците му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

3.11. Основна нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на една акция е изчислен на база на нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Нетна печалба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

3.12. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наестия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ГВРС”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);

- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от брутното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми. Тъй като персоналът се назначава сезонно дружеството не е начислило такива задължения.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии. Дружеството не е начислило дългосрочни задължения към персонала по обезщетения при пенсиониране, тъй като значителната част от него се наема сезонно и счита че размерът им е несъществен спрямо представените данни във финансовия отчет.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

3.13. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от договори с клиенти

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

При влизането в сила на договора дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или: а) стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна; или б) поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Приходи от продажба на услуги

Дружеството извършва основно услуги по отдаване под наем на стопански сгради. За целите на измерване на напредъка към пълното удовлетворяване на задължението за изпълнение, приходите от продажба на услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от дружеството към тази дата.

Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. Дружеството няма практика да предоставя ценови отстъпки, бонуси и др. подобни.

След влизането в сила на договора цената на сделката може да се променя по различни причини, включително разрешаването на събития, свързани с несигурност, или други промени в обстоятелствата, които променят размера на възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Дружеството разпределя всички последващи промени в цената на сделката към задълженията за изпълнение по договора, на същата основа както при влизането в сила на договора. Следователно предприятието не преразпределя цената на сделката, за да отрази промените в единичните продажни цени, настъпили след влизането в сила на договора. Сумите, разпределени към удовлетворено задължение за изпълнение, се признават като приходи или като намаляване на прихода в периода, през който цената на сделката се променя.

Плащания по договори с клиенти

Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите. Дружеството обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти и свързаните с тях

задължения се представят в отчета за финансовото състояние в „пасиви по договори с клиенти” и/или в приложението към него в „пасиви по договори с клиенти”.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които дружеството е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, дружеството прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

3.14. Разходи

Оперативни разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи. Признаването на разходите за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи. Към разходите за дейността се отнасят и финансовите разходи, които дружеството отчита и са свързани с дейността. Разходите се отчитат на принципа на текущото начисляване. Оценяват се по стойността на платеното или предстоящо за плащане.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начислени за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

3.15. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2023 г. (10% за 2022 г.). За 2024 година данъчната ставка е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

3.16. Свързани лица

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица. Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения на свързани лица, независимо от това дали се прилага някаква цена.

Като свързани лица се представят акционерите, членовете на управителни органи и предприятията, в които те упражняват контрол или значително влияние, предприятията, в които се упражнява контролно или значително влияние, както и тези, които упражняват контролно или значително влияние върху предприятието.

Ценовата политика при реализация на стоки и/или услуги на свързани лица не се различава от тази, прилагана по отношение на сделки с несвързани лица.

3.17. Справедлива стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите дружеството прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

- **Първо ниво:** Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;
- **Второ ниво:** Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.
- **Трето ниво:** Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания, задължения и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така, голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност в зависимост от техният характер и матуритет.

3.18. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

3.19. Събития, настъпили след датата на финансовия отчет

Събитията, настъпили между датата на годишния финансов отчет и датата, на която този отчет е одобрен от ръководството на дружеството за публикуване, биват коригиращи и некоригиращи.

Коригиращи са тези събития, които доказват условия, съществуващи на датата на годишния финансов отчет. При наличие на коригиращи събития дружеството коригира признатите суми или признава суми, които не са били признати.

Некоригиращи са тези събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет. Некоригиращите събития се оповестяват без да се коригират вече признати суми и без да се признават допълнително суми.

Когато се получи информация след датата на годишния финансов отчет относно условия, които са съществували към датата на отчета, предприятието актуализира с новата информация оповестяванията, които се отнасят до тези условия.

4. ДРУГИ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

4.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Търговски площи BGN '000	Общо BGN '000
2022 година		
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	293	293
Отписани през периода	(293)	(293)
Салдо към 31 декември	-	-
Амортизация		
Салдо към 1 януари	(72)	(72)
Начислена за периода	(3)	(3)
Отписана амортизация за периода	75	75
Салдо към 31 дек	-	-
2023 година		
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	-	-
Салдо към 31 декември	-	-
Амортизация		
Салдо към 1 януари	-	-
Салдо към 31 декември	-	-
Преносна стойност		
на 1 януари	-	-
на 31 декември	-	-

През 2022 г. Дружеството е продало притежаваните от него инвестиционни имоти.

През 2023 г. и 2022 г. няма учредени ипотечи върху инвестиционни имоти на дружеството.

4.2. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя BGN '000	Сгради BGN '000	Машини и оборудване BGN '000	В процес на изгражд BGN '000	Общо BGN '000
2022 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	51	9	72	51	183
Излезнали през периода	(51)	-	(72)	(51)	(174)
Салдо към 31 декември	-	9	-	-	9
Амортизация					
Салдо към 1 януари	-	(4)	(68)	-	(72)
Начислена за периода	-	-	(1)	-	(1)
Изписана през периода	-	-	69	-	69
Салдо към 31 дек	-	(4)	-	-	(4)
Преносна стойност					
на 1 януари	51	5	4	51	111
на 31 декември	-	5	-	-	5
2023 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	-	9	-	-	9
Салдо към 31 декември	-	9	-	-	9
Амортизация					
Салдо към 1 януари	-	(4)	-	-	(4)
Салдо към 31 декември	-	(4)	-	-	(4)
Преносна стойност					
на 1 януари	-	5	-	-	5
на 31 декември	-	5	-	-	5

През 2022 г. Дружеството е продало голяма част от притежаваните имоти, машини и съоръжения.

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2023 година за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

През 2023 г. и 2022 г. няма учредени ипотечи върху имоти, машини и съоръжения на дружеството.

4.3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN '000	Общо BGN '000
2022 година		
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	2	2
Салдо към 31 декември	2	2
Амортизация		
Салдо към 1 януари	(1)	(1)
Начислена за периода	(1)	(1)
Салдо към 31 декември	(2)	(2)
Преносна стойност		
на 1 януари	1	1
на 31 декември	-	-
2023 година		
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	2	2

Салдо към 31 декември	2	2
Амортизация		
Салдо към 1 януари	(2)	(2)
Салдо към 31 декември	(2)	(2)
Преносна стойност		
на 1 януари	-	-
на 31 декември	-	-

4.4. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

На 23.11.2022 г. Дружеството придобива 100 % от дяловете на Напредък Инвест ЕООД.

На 21.12.2023 г. Дружеството придобива 100 % от дяловете на КБМ ЕООД.

	31 декември 2023		31 декември 2022	
	Брой	BGN'000	Брой	BGN'000
Напредък Инвест ЕООД	480	500	480	500
КБМ ЕООД	15 050	5 100	-	-
Общо	15 530	5 600	480	500

На 31.10.2023 г. Дружеството придобива 30 % от капитала на Black Sea Property Plc. Инвестицията е класифицирана като асоциирано участие.

	31 декември 2023		31 декември 2022	
	Брой	BGN'000	Брой	BGN'000
Black Sea Property Plc	645 000 000	20 184	-	-
Общо	645 000 000	20 184	-	-

4.5. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	31 декември 2023		31 декември 2022	
	Брой	BGN'000	Брой	BGN'000
Договорен фонд 1	100 000	892	-	-
Договорен фонд 2	198	203	-	-
Договорен фонд 3	366 375	411	-	-
Договорен фонд 4	10 600	99	-	-
Общо	477 532	1 605	-	-

Краткосрочните финансови активи включват финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата на дружеството. Всички инвестиции са оценени по цена за обратно изкупуване на всяка една от тях към 31.12.2023 г.

4.6. ДРУГИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	31 декември 23	31 декември 22
	BGN'000	BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на ФА и ФИ	10 203	-
Вземания по цесии	12 370	-
Лихви по цесии	6	-
Предоставени заеми	21 128	-
<i>В т.ч. от свързани лица</i>	5	-
Лихви по заеми	228	-
Общо	43 935	-

Предоставените аванси са за закупуване на финансови инструменти и се очаква да бъдат уредени в рамките на една година.

4.7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМНИЯ

	31 декември 23	31 декември 22
	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажба на финансови активи	97	
Лихви по продажби на финансови активи	255	
Вземания от клиенти	1	
Предоставени аванси на свързани лица	2	
Предоставени средства за увеличение на капитал на свързани лица	2 885	
Данъци за възстановяване, в т.ч.	7	-
ДДС	7	-
Общо	3 247	-

4.8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 23	31 декември 22
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой	278	3
Парични средства в безсрочни депозити	-	28
Общо	278	31

Няма блокирани парични средства.

4.9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 23	31 декември 22
	BGN'000	BGN'000
Основен акционерен капитал	2 157	94
Премиен резерв	47 451	-
Преоценъчен резерв	2	2
Други резерви	254	254
Неразпределена печалба	172	121
Печалба/ загуба за периода	352	51
Общо	50 388	522

Основен капитал

Към 31.12.2023 г. регистрираният капитал на дружеството е разпределен в 2 156 802 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка една и е напълно внесен.

На 22.12.2023 г. е вписано увеличение на капитала на дружеството посредством упражняване на издадената емисия варианти. Издадени са 2 063 028 бр акции с номинал 1 лв. и емисионна стойност 24 лв.

	Обикновени акции (бр.)	Номинална стойност (BGN)	общо (BGN)
към 31 декември 2022 г.	93 774	1,00	93 774
към 31 декември 2023 г.	2 156 802	1,00	2 156 802
Акционери	% от основния капитал	Участие в осн. капитал лева	
„Юридически лица	98,70 %	2 128 808	
Физически лица	1,30 %	27 994	
Общо:	100 %	2 156 802	
Премиен резерв			

Премийният резерв от емисии на финансови инструменти е формиран от разликата между номинала и емисионната стойност на новоиздадените акции, в резултат от упражняването на издадените преди това варианти.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от оценка на ИМСО до справедлива стойност, който се реинтегрира към неразпределени печалби при отписване на актива.

Резерви

Общият размер на резервите в размер на 254 хил.лв, формиран от печалби от предходни отчетни периоди по реда на Търговския закон.

4.9.1. ОСНОВНА НЕТНА ПЕЧАЛБА НА АКЦИЯ

Основната нетна печалба на акция се изчислява, като се раздели печалбата или загубата, принадлежаща на притежателите на обикновени акции, на среднопретегления брой на обикновените акции в обращение.

	31 декември 2023	31 декември 2022
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 156 082	93 774
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	351 565,90	50 519,44
Основна нетна печалба на акция (BGN)	0,16	0,54

Нетната печалба на акция с намалена стойност е равна на основната нетна печалба на акция, тъй като дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

4.10. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

На 12.04.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира облигационен заем в размер на 2 250 000 EUR, представляващи 2 250 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 7 години при годишна лихва от 6%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 10 равни вноски от третата до седмата година на срока и са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

На 31.12.2023 г. всички издадени облигации по тази емисия са обратно изкупени и са заплатени дължимите по облигационния заем лихви и главници, включително чрез прихващане на насрещни вземания и задължения. Облигационния заем е изцяло погасен.

На 06.12.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира нов облигационен заем в размер на 12 000 000 EUR, представляващи 12 000 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 8 години при годишна плаваща лихва равна на сумата от 6 – месечния EURIBOR плюс надбавка от 1%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L, но не по – малко от 3,25% и не повече от 5,25%. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 8 равни вноски от четвъртата до седмата година от по 1 млн. EUR и 2 равни вноски за осмата година от по 2 млн. EUR.. Главничните плащания са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

	31 декември 2023	31 декември 2022
	BGN'000	BGN'000
Задължения по облигационен заем – дългосрочна част	23 470	-
Общо	23 470	-

4.11. АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Временна разлика, неизползвани данъчни загуби, неизползвани данъчни кредити	31.12.2022		Движение на отсрочените данъци за 2023				31.12.2023	
	Данъчна временна разлика	Отсрочен данък	увеличение		намаление		Данъчна временна разлика	Отсрочен данък
			Данъчна временна разлика	Отсрочен данък	Данъчна временна разлика	Отсрочен данък		
Активи по отсрочени данъци								
Обратно проявление неизплатени ДУК и ГД	-	-	4	-	-	-	4	-
Общо активи по отсрочени данъци:	-	-	4	-	-	-	4	-
Пасиви по отсрочени данъци								
Преоценка на финансови инструменти, държани за търгуване, по справедлива стойност	-	-	14	1	-	-	14	1
Общо пасиви по отсрочени данъци:	-	-	14	1	-	-	14	1
Отсрочени данъци (нето)	-	-	(10)	(1)	-	-	(10)	(1)

4.12. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2023	31 декември 2022
	BGN'000	BGN'000
Задължения по облигационен заем – краткосрочна част	78	-
Задължения по договори придобиване на финансови активи	923	-
Общо	1 001	-

4.13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2023	31 декември 2022
	BGN'000	BGN'000
Задължения за данъци върху печалбата	38	10
Задължения към доставчици и клиенти	2	2
Задължения към персонал, в т.ч.	3	2
По ДУК	2	1
Задължения за осигурителни вноски	1	-
Задължения по застраховки	685	-
Други	2	-
Общо	731	14

4.14. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31 декември 2023	31 декември 2022
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	-	23
Приходи от други услуги, свързани с наеми	-	60
Общо	-	83

Приходите на Дружеството включват приходи от отдаване на помещения под наем с договори за оперативен лизинг и други услуги.

4.15. ПЕЧАЛБИ/ЗАГУБИ, КОИТО СЕ ОТЧИТАТ НЕТНО

	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Приходи от продажби надълготрайни активи	-	385
Балансова стойност на продадени активи	-	(322)
Общо	-	63

4.16. ДРУГИ ДОХОДИ

	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Приходи от финансираня	-	19
Общо	-	19

Приходите от финансираня включват безвъзмездни финансови средства, предоставени от държавата, като компенсации за ел. енергия.

4.17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

<i>Разходи за материали</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Ел.енергия	-	59
Други	-	1
Общо	-	60

4.18. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходи за външни услуги</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Застраховки	9	-
Счетоводни услуги и одит	43	3
Такса КФН, БФБ, ЦД	31	4
Инвестиционни услуги	26	-
Консултантски услуги	-	1
Правни услуги	5	-
Ремонт	-	2
Банка довереник	2	-
Други	7	7
	123	17

4.19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

<i>Разходи за персонала</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Възнаграждения на персонала	37	15
Осигурителни вноски	4	1
Общо	41	16

Средно списъчен брой 2 – ръководен персонал (2022 г.: 2).

4.20. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

<i>Разходи за амортизация</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Амортизация на инвестиционни имоти	-	3
Амортизация на имоти, машини и оборудване	-	1
Амортизация на нематериални активи	-	1
Общо	-	5

Разходите за амортизация по групи активи са оповестени в приложения 4.1, 4.2 и 4.3.

4.21. ДРУГИ РАЗХОДИ

<i>Други разходи</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Глоби КФН	2	-
МДТ	1	6
Общо	3	6

4.22. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

<i>Финансови приходи</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Приходи от лихви	547	-
Приходи от продажба на финансови активи	136	-
Приходи от преоценки на ФИ	14	-
Общо	697	-
 <i>Финансови разходи</i>		
Разходи за лихви	(135)	-
Други финансови разходи	(3)	-
Общо	(138)	-
Общо финансови приходи и разходи	559	-

4.23. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	31 декември 2023	31 декември 2022
	BGN'000	BGN'000
Счетоводна печалба за годината	392	61
Ефект от непризнати приходи/разходи	(8)	39
Данъчна печалба	384	100
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2022 г.: 10%)	(38)	(10)
Разход за отсрочен данък	(1)	-
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	(39)	(10)

4.24. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2023 и 2022 година:

Свързани лица на дружеството са:

- Димитър Панчев – прокуриснт. През 2022 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- Иван Кунов – изпълнителен директор. През 2022 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.

- Биляна Велинова – прокурист. През 2022 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- Деян Борисов - изпълнителен директор. През 2023 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- Велислав Карадачки – член на СД. През 2023 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- Стоян Бъчваров - член на СД. През 2023 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- Цветан Димитров - изпълнителен директор. През 2023 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- „Балчик мел” ООД – гр. Добрич с вид на свързаност – общ ръководител. През годината сделки с дружеството не са реализирани и няма непокрити вземания или задължения.
- „Напредък Инвест“ ЕАД – дъщерно дружество
- „Напредък 1951“ ЕООД – дъщерно дружество на „Напредък Инвест“ ЕАД
- „КБМ“ ЕООД – дъщерно дружество
- „ДНС Инвест“ – дружество майка до ноември 2023 г.
- „Black Sea Properties” PLC – асоциирано дружество

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

	31 декември 2023 BGN '000	31 декември 2022 BGN '000
Вземания		
<i>Дъщерни предприятия</i>		
По договор за цесия	1	
Приходи от договори за цесия	136	
Получени суми по договор за цесия	(137)	
Предоставен заем	5	
Увеличение на капитала	2 885	
<i>Други свързани лица</i>		
Аванс за гаранционен депозит на СД	9	-
Възстановени аванси	(7)	-
Общо	2 892	-
Задължения		
<i>Предприятие - майка</i>		
Цена по договор за цесия	1	
Платена цена по договор за цесия	(1)	
Общо	-	-

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството са както следва:

Начислени възнаграждение по ДУК	28	2
Платена възнаграждения по ДУК	(27)	(2)
Общо	1	-

	31 декември 2023 BGN '000	31 декември 2022 BGN '000
Вземания		
Вземания от СД	2	-
Вземания по вноски за увеличение на капитала	2 885	-
Предоставен заем	5	

Общо	2 892	-
Задължения		
Ръководство	2	1
Общо	2	1

Дружеството има задължение в размер на 2 хил. лв. към ключов управленски персонал към 31.12.2023 г.

5. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

5.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон. Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към валутния риск:

31 декември 2023	в USD BGN'000	в EUR BGN'000	в български лева BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи по амортизирана стойност</i>				
Парични средства и еквиваленти	-	-	278	278
Общо	-	-	278	278
<i>Финансови пасиви по амортизирана стойност</i>				
	-	-	-	-

31 декември 2022	в USD BGN'000	в EUR BGN'000	в български лева BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи по амортизирана стойност</i>				
Парични средства и еквиваленти	-	-	31	31
Общо	-	-	31	31
<i>Финансови пасиви по амортизирана стойност</i>				
	-	-	-	-

5.2. Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените в наемите на имоти. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

5.3. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити) и вземания от клиенти, цесии, аванси и свързани лица (2023 г. несъществен; 2022 г. – няма).

	2023 г.	2022 г.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Инвестиции в дъщерни предприятия	5 100	500
Инвестиции в асоциирани предприятия	20 184	-
Вземания от свързани предприятия	2 892	-

Финансови вземания	43 930	-
Други търговски и други вземания	360	-
Краткосрочни инвестиции	1 605	-
Пари и парични еквиваленти	278	31
Балансова стойност	74 349	531

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства във финансови институции в България с висока репутация и доказан стабилитет.

Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

5.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Наличието на ликвиден риск е минимизирано, тъй като дружеството има само несъществени задължения към държавата, които са погасени в срок.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството има значителни лихвоносни активи, които се олихвяват с фиксирана лихва. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки вече не се олихвяват. Поради това, тези депозити са третираны като нелихвени финансови активи.

Задълженията на дружеството са към държавата и следва да се погасят в срок.

Към 31.12.2023 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	
Финансови активи	49 065	50 513	50 513	-	-	-	50 513
Краткосрочни финансови активи	1 605	1 605	1 605	-	-	-	1 605
Други финансови активи	43 935	45 383	45 383	-	-	-	45 383
Краткосрочни търговски и други вземания	3 247	3 247	3 247	-	-	-	3 247
Парични средства и парични еквиваленти	278	278	278	-	-	-	278
Финансови пасиви	25 202	31 957	2 857	2 244	9 764	17 092	31 957
Финансови задължения	24 471	31 226	2 126	2 244	9 764	17 092	31 226
Търговски и други задължения към трети лица	731	731	731	-	-	-	731
Общо нетна ликвидна стойност	23 863	18 556	47 656	(2 244)	(9 764)	(17 092)	18 556

Към 31.12.2022 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	
Финансови активи	31	31	31	-	-	-	31
Парични средства и парични еквиваленти	31	31	31	-	-	-	31
Финансови пасиви	2	2	2	-	-	-	2
Търговски и други задължения към трети лица	2	2	2	-	-	-	2
Общо нетна ликвидна стойност	29	29	29	-	-	-	29

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

Паричните потоци на дружеството не са зависими от лихвен риск.

5.5. Капиталов риск

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се гарантира, че се поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

Няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Вид	2023 г.	2022 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	25 203	-
Задължения към банки и финансови институции	23 548	-
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(278)	(31)
Нетен дългов капитал	24 925	(31)
Общо собствен капитал	50 388	522
Общо капитал	75 313	491
Коефициент нетен дълг към собствен капитал	0,33	0,00

5.6. Оценяване по справедлива стойност

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви Дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България - БФБ, големите търговски банки - дилъри и за определени специфични инструменти - директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), или са отразени в отчета за финансово състояние по определена пазарна (по определен оценъчен метод) стойност (инвестиции в ценни книжа, кредити с променлив лихвен процент) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При заемите по фиксиран лихвен процент прилаганата методика за неговото определяне използва като отправна точка за изчисленията текущите наблюдения на Дружеството по отношение на пазарните лихвени равнища. Доколкото все още не съществува достатъчно активен пазар на различните финансови инструменти в България, със стабилност, достатъчни обеми и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма на разположение достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, поради което се използват други алтернативни оценъчни методи и техники.

Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Някои от финансовите активи и пасиви на Дружеството се оценяват по справедлива цена в края на всеки отчетен период.

	2023 г.	2022 г.
Некотирани капиталови инструменти - дялове, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1 605	-
Общо	1 605	-

Вид приход	2023 г.	2022 г.
Печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	136	-
Печалби от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	14	-
Загуби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	-
Загуба от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	-
ОБЩО	150	-

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

Ако при оценяването на справедливата стойност бъдат използвани наблюдаеми елементи, които се нуждаят от значително коригиране, основано на ненаблюдаеми елементи, такова признаване е от ниво 3. За оценяването на значението на даден елемент за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват е необходимо да бъдат взети предвид специфичните за даден актив или пасив фактори.

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

	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
31.12.2023 г.	1 605	-	-	1 605
Краткосрочни финансови активи	1 605	-	-	1 605

6. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Съдебни спорове

Дружеството няма висящи производства по образувани дела за събиране на вземанията или други.

7. НЕСИГУРНОСТИ И СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във война в ивицата Газа в Близкия Изток, както и от дестабилизиращите действия на йеменските Хути срещу международния стокос трафик по корабоплавателното трасе на Суецкия канал.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. В края на годината, завършваща на 31 декември 2023 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на отчитащите се предприятия от различни браншове, поради:

- Ограничения в достъпа на руските банки до системата SWIFT, което води до увеличение на кредитния риск при събиране на вземанията по договори с клиенти;
- Наличие на предпоставки за обезценки на финансови активи – предоставени заеми, вземания и инвестиции в руски държавни и корпоративни облигации;
- Наличие на предпоставки за обезценки на нефинансови активи, включително прекратяване на дейности и необходимост от класификация/реклаификация на активи като държани за продажба;
- Оценка за нарушения по договори за доставка, възникване на непредвидени задължения и загуби.;
- Ефекти върху споразумения за финансиране, включително в резултат от ограничения в ликвидността и възможни нарушения в споразуменията;
- Класификация на наличните парични средства и парични еквиваленти и наличие на ограниченията в правата за разпореждане с тях в следствие на инвазията и наложените санкции;
- Преглед на експозициите в чуждестранна валута и валутни преводи в чуждестранна валута;
- Възможност за контрол и влияние върху съществуващи сътрудници и инвестиции в дружества в Русия, Украйна и Израел;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. и свързаното с това оповестяване на некоригиращи събития;
- Преценка за действащо предприятие във връзка със специфични въздействия на инвазията и наложените санкции върху финансовия отчетна отчитащите се предприятия;

- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;
- Промени в метода на уреждане на възнаграждения, заплащани на база на акции;

Въздействие на растящата инфлация и лихвените нива

Много предприятия и Групи от различни браншове и страни изпитват ефекта от нарастващите нива на инфлацията и лихвените проценти, които засяга всички аспекти на бизнеса и водят до нарастване на разходите за суровини и работна сила, а също и до промени в поведението на клиентите и нарастването на кредитния риск. Въздействието на инфлацията и лихвените нива засегна включително процесите на вземане на инвестиционни и финансови решения и процеса на преговори за договаряне на условия и параметри по тези договори.

Очаква се ефектът от тези негативни икономически процеси върху финансовите отчети на отчитащото се дружество да бъде съществен. Очакваните негативни последици обхващат:

- Влияние върху измерените справедливи стойности на активи и пасиви;
- Ефекти върху прогнозираните бъдещи парични потоци и приложени дисконтови проценти, използвани за определяне на настоящата стойност, индикаторите за обезценка и тестовете за обезценка;
- Ефекти върху договори с клиенти, включително въздействието върху очакваните кредитни загуби по МСФО 9 и въздействието върху договори, които включват значителен компонент на финансиране по МСФО 15;
- Ефекти от промяна в очакваните кредитни загуби от финансови инструменти по МСФО 9, различни от вземания по договори с клиенти;
- Ефекти върху провизии за дългосрочни доходи на персонала и оценките на пасивите по планове с дефинирани доходи по МСС 19;

Нарастващите нива на инфлацията и лихвените проценти имат потенциала да причинят значителна несигурност по отношение оценяването както на краткосрочни, така и на дългосрочни активи и пасиви.

8. Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи събития между датата на изготвяне на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуването му.

9. Промени в счетоводната политика и корекция на счетоводни грешки

През периода не са извършвани корекции на прилаганите счетоводни политики. Не са извършвани промени в основните допускания на ръководството, касаещи парични позиции във финансовия отчет, за които съществува несигурност в измераването. Не са установени счетоводни грешки, касаещи финансовата информация за предходни периоди.

Съставител:

(Прайм Бизнес Консултинг, чрез Силвия Йорданова)

Изпълнителен директор:

(Цветан Димитров)

ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД

Годишен доклад за дейността

за 2023 година

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДПРИЯТИЕТО

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е публично акционерно дружество регистрирано с решение № 841/28.03.1996 г на Добрички окръжен съд по ф.д. № 572/1996 г, вписано в търговския регистър в том 201 страница 1171 партиден № 87.

Предприятието е публично дружество, съгласно ЗППЦК. Акционерният капитал е разпределен в 2 156 802 бр. акции с номинална стойност един лев на акция. Всяка акция дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял. Няма акционери със специални контролни права.

Към 31.12.2023г. основните акционери на дружеството са:

• “REHUB”LTD, Кипър	1 451 300 бр. акции	67.29%
• Др. юридически лица	677 508 бр. акции	31.41%
• Физически лица	27 994 бр. акции	1.30%

Няма юридически лица освен “REHUB”LTD,Кипър, които притежават пряко повече от 5% от правата на глас в Общото събрание на акционерите.

Дружеството има едностепенна система на управление със съвет на директорите.

В съвета на директорите на дружеството са ЦВЕТАН РУМЕНОВ ДИМИТРОВ - Изпълнителен директор, ВЕЛИСЛАВ НИКОЛАЕВ КАРАДАЧКИ -член на съвета на Директорите и СТОЯН ИВАНОВ БЪЧВАРОВ - независим член на съвета на Директорите.

През 2023г. са настъпили следните по-значими събития за „Елеа Кепитъл Холдинг“АД:

1.На 12.04.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира облигационен заем в размер на 2 250 000 EUR, представляващи 2 250 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 7 години при годишна лихва от 6%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 10 равни взноски от третата до седмата година на срока и са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

На 31.12.2023 г. всички издадени облигации по тази емисия са обратно изкупени и са заплатени дължимите по облигационния заем лихви и главници, включително чрез прихващане на насрещни вземания и задължения. Облигационния заем е изцяло погасен.

2.На 06.12.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира нов облигационен заем в размер на 12 000 000 EUR, представляващи 12 000 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 8 години при годишна плаваща лихва равна на сумата от 6 – месечния EURIBOR плюс надбавка от 1%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L, но не по – малко от 3,25% и не повече от 5,25%. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на

облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 8 равни вноски от четвъртата до седмата година от по 1 млн. EUR и 2 равни вноски за осмата година от по 2 млн. EUR.. Главничните плащания са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

3. След проведено Общо събрание на акционерите на 30.06.2023г. на 06.07.2023г. са вписани промени в търговски регистър и приети изменение в устав на дружеството.

Промените включват:

1. Приета промяна на наименованието на дружеството от “Родина Кепитъл” АД на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

2. Приети изменения в устава на дружеството както следва:

Чл. 1. (2) от Устава придобива следната редакция: Акционерно Дружество „Елеа Кепитъл Холдинг” АД е публично по смисъла на чл. 110 от Закона за публично предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/.

Чл.2.(1) от Устава придобива следната редакция:

Фирмата на Дружеството е „Елеа Кепитъл Холдинг” АД. Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница по следния начин Elea Capital Holding JSC.

4. На 03.10.2023г. ДНС Инвест” АД продава 65 300 бр.от притежаваните си акции на дружеството “REHUB”LTD, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с Идентификационен номер в регистъра на Република Кипър HE 450687, със седалище и адрес на управление: Archiepiskopou Makariou III, 9, 3rd floor, 1065, Nicosia, Cyprus.

5. На 26.10.2023 г. успешно приключи подписката за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката се проведе в изпълнение на решение на Общото събрание на притежателите на варианти, проведено на 27.09.2023 г. и решение на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от 28.09.2023 г., за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, чрез издаване на до 2 063 028 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 24,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката стартира на 09.10.2023 г., като беше удължена еднократно по реда на чл.89л,ал.1 от ЗППЦК до 26.10.2023г. До приключването на подписката на 26.10.2023 г. се упражниха 1 721 500 броя варианти, предвид което се записаха 1 721 500 акции от увеличението на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Емисионната им стойност в общ размер на 41 316 000 лв. беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „Тексим Банк“ АД. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 06.11.2023г.

6. Съгласно решение от Протокол от извънредно заседание на общото събрание на акционерите от 21.11.2023г.и вписани промени по партидата на дружеството в ТРРЮЛНЦ на 28.11.2023г. е освободен е от длъжност Деян Величков Борисов като член на Съвета на директорите, респ.изпълнителен директор и е назначен Цветан Руменов Димитров за нов член на Съвета на директорите, респ.изпълнителен директор на дружеството.

7. На 15.12.2023 г. успешно приключи подписката за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката се проведе в изпълнение на решение на Общото събрание на притежателите на варианти, проведено на 05.12.2023 г. и решение на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от 05.12.2023 г., за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, чрез издаване на до 341 528 броя обикновени, поименни, безналични,свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 24,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Емисионната им

стойност в общ размер на 8 196 672 (осем милиона сто деветдесет и шест хиляди шестстотин седемдесет и два) лв. беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „Тексим Банк“ АД. в резултат на упражняване на права по емисия варианти с ISIN BG9200002236, са записани и изцяло заплатени 341 528 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка. Предвид това на 22.12.2023 г. в ТРРЮЛНЦ е вписана промяна в размер на капитала на дружеството от 1 815 274 лв. на 2 156 802 лв., разпределени в 2 156 802 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв.

2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Първоначалната дейност на дружеството е производство и търговия на вълнен текстил и изделия от него и след решение на собствениците през март 2001 г. е спряна дейността на предприятието. От 2001 г. до 2022 г. дейността на “Елеа Кепитъл Холдинг” АД се състои в отдаване под наем на недвижими имоти. Именно тази дейност е източник на основните приходи на дружеството, но тя не е достатъчно доходоносна и не му носи никакво развитие. Ето защо инвестиционната политика на дружеството претърпява съществена промяна, за да се стигне до повишаване на доходите му и генериране на задоволителна печалба.

“Елеа Кепитъл Холдинг” АД в края на 2022 г. се освобождава от следните недвижими имоти чрез продажбата им на дружеството “Рутек” ООД като срещу тях получава парична сума, в размер на 382 000 лв. равняваща се на справедливата им пазарна стойност, с която ще разполага за влагане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си:

- Поземлен имот с идентификатор 02508.88.364- находящ се в гр. Балчик, общ. Балчик, обл. Добричка;
- 5 228/35 138 идеални части от Поземлен имот с идентификатор 72624.610.118 находящ се гр. Добрич, община Добрич, област Добрич;
- Сграда с идентификатор 72624.610.118.7 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43;
- Сграда с идентификатор 72624.610.118.26 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43;
- Сграда с идентификатор 72624.610.179.4 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43;
- Сграда с идентификатор 72624.610.179.7 – находяща се гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43.

От години “Елеа Кепитъл Холдинг” АД отдава въпросните недвижими имоти под наем, като не са налице перспективи тези имоти да бъдат използвани по друг начин в бъдеще, доколкото няма изготвени проекти за застрояването им или за алтернативно тяхно оползотворяване. В този смисъл, същите представляват една статична инвестиция, която публичното дружество има интерес да промени, за да се развива в икономически аспект и да отговори на динамично изменящите се пазарни условия. Паричните средства, които дружеството придобива като цена на имотите същото ще може да инвестира по друг начин, който ще му позволи да промени инвестиционната си политика и да се насочи към изпълнението на други проекти, носещи по-голяма доходност и отговарящи по-адекватно на нуждите му.

Израз на такава промяна е преустановяването на статичните инвестиции на дружеството, каквито са недвижимите имоти, отдавани под наем, и пренасочването на получените средства към нови, по-динамични и по-доходоносни инвестиции, каквато в съществуващото си представлява придобиването на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД с ЕИК 121872953 за стойност 500 000 лв. /петстотин хиляди лева/, с което става едноличен собственик на последното дружество и на неговото дъщерно дружество „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД,

ЕИК: 114539980, което от своя страна притежава недвижимо и движимо имущество на територията на с. Тръстеник, общ. Плевен. Имуществото на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД включва инвестиционни имоти с възможност за развитие на проекти за изграждане на фотоволтаична централа (издадени са 3 бр. скици-визи за проучване и проектиране) и поземлени имоти в регулация с площ от около 25 000 кв.м., в които е ситуирана функционираща фабрика с добра репутация и традиции в производството на мебели от дърво, заедно със съответните производствени площадки, халета, машини, съоръжения, транспортни средства, материали и пр. Понастоящем фабриката е спряла производство, но са налице всички условия за възобновяването му и развиването на нови проекти, свързани с възобновяеми енергийни източници. За определяне пазарната стойност на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, последният е оценен на стойност по-висока от предложената цена за закупуването им, което прави сделката изключително изгодна за “Елеа Кепитъл Холдинг” АД и неговите акционери. Насочването на инвестициите на публичното дружество към подобни нови проекти ще спомогне за разрастване и диверсифициране дейността му, правейки я по-адекватна на динамичната икономическа обстановка в страната, което от своя страна ще доведе до по-голяма възвращаемост и повече доходи за инвеститорите.

3. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

3.1. Обем, структура и динамика на приходите

Наименование на приходите	Текущ период		Предходен период		Изменение
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	
Приходи от клиенти	0	0	468	96	-468
Финансирания	0	0	19	4	-19
Финансови приходи	696	100,00	0	0	696
Общо	696	100,0	487	100,0	209

През 2023г дружеството отчита само финансови приходи в размер на 696 хил.лв.

3.2. Обем, структура и динамика на разходите

Наименование на разходите	Текущ период		Предходен период		Изменение
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	
Разходи за материали	0	0	60	14	-60
Разходи за външни услуги	123	40	17	4	106
Разходи за амортизации	0	0	5	1	-5
Разходи за заплати	41	13	16	4	25
Други разходи	3	1	328	77	-325
Финансови разходи	138	46	0	0	138
Общо	305	100,0	426	100,0	-121

Разходите като цяло се намаляват спрямо предходният период основно поради отчетени разходи за балансова стойност на продадени активи през 2022г. в размер на 322 хил.лв.

3.3. Финансово-икономически показатели-сравнителен анализ

№	Показатели	Текущ период	Предходен период	Изменение	
				стойност	%
1	Финансов резултат	352	51	301	590,20
2	Нетен размер на приходите от продажби	0	468	-468	-100,00
3	Собствен капитал	50 388	522	49866	9552,87
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	25203	14	25189	179921,43
5	Обща сума на активите	75591	536	75055	14002,80
6	Приходи	696	487	209	42,92
7	Разходи	305	426	-121	-28,40
8	Краткотрайни активи	49187	31	49156	158567,74
9	Краткосрочни задължения	1732	14	1718	12271,43
10	Краткосрочни вземания	0	0	0	0,00
11	Парични средства	278	31	247	796,77
	Рентабилност				
12	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0,00	0,11	-0,11	-100,00
13	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0,01	0,10	-0,09301421	-93,01
14	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	0,01	3,64	-3,626033409	-99,62
15	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	0,00	0,10	-0,095343361	-95,34
	Ефективност				
16	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	2,28	1,14	1,14	100,00
17	Коефициент на ефективност на приходите (7/6)	0,43	0,87	-0,44	-50,57
	Ликвидност				
18	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	28,40	2,21	26,18896074	1185,02
19	Коефициент на бърза ликвидност (10+11/9)	0,16	2,21	-2,05	12271,43
20	Коефициент на незабавна ликвидност (11/9)	0,16	2,21	-2,05	12271,43
21	Коефициент на абсолютна ликвидност (11/9)	0,16	2,21	-2,05	12271,43
	Финансова автономност				
22	Коефициент на финансова автономност (3/4)	2,00	37,29	-35,29	12271,43
23	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0,50	0,03	0,47	1567,26

През текущата година се наблюдава значително увеличение на финансовия резултат, активите, собственият капитал и задълженията.

4. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КЪМ НАРЕДБА №2.

4.1. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Наименование на приходите	Текущ период		Предходен период		Изменение
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	
Приходи от клиенти -наеми и други	0	0	468	96	-468
Финансирания	0	0	19	4	-19
Финансови приходи	696	100,00	0	0	696
Общо	696	100,0	487	100,0	209

4.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ

ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

Приходи	Свързани лица	Всичко приходи	относителен дял
Финансови приходи от продажба на активи -приходи от договор за цесия	Да	136	20%
Финансови приходи от преоценка на активи	Не	14	2%
Финансови приходи от лихви	Не	547	78%
Общо		696	100,00%

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Едната основна сделка е свързана с това, че през декември 2023 г. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100% от дяловете на „КБМ“ ЕООД. Другата основна сделка е свързана с това, че през 2023 г. групата придобива инвестиция в дружество, регистрирано във Великобритания -Black Sea Properties PLC асоциирано участие в размер на 30%. Инвестицията е в размер на 20 184 хил.лв.

4.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА. -Няма такива сделки.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.-През 2023 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

4.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.-През 2023 г. няма сделки, водени извънбалансово.

4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

През декември 2023 г. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100% от дяловете на „КБМ“ ЕООД. Предмет на дейност на „КБМ“ ЕООД е покупка на стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид;внос и износ;търговско представителство и посредничество; комисионни, превозни сделки;технически консултации и маркетингови проучвания. В момента е стартирала процедура по увеличение на капитала на дружеството „КБМ“ ЕООД.

През 2023 г. групата придобива инвестиция в дружество, регистрирано във Великобритания -Black Sea Properties PLC асоциирано участие в размер на 30%. Инвестицията е в размер на 20 184 хил.лв.

4.8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО-МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА

ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ. – Дружеството не ползва заеми за отчетният период.

4.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛ И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТОТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА, ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

За 2023г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира два облигационни заема в размер на общо 14 250 хил EUR:

-На 12.04.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира облигационен заем в размер на 2 250 000 EUR, представляващи 2 250 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 7 години при годишна лихва от 6%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 10 равни вноски от третата до седмата година на срока и са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

На 31.12.2023 г. всички издадени облигации по тази емисия са обратно изкупени и са заплатени дължимите по облигационния заем лихви и главници, включително чрез прихващане на насрещни вземания и задължения. Облигационния заем е изцяло погасен.

-На 06.12.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира нов облигационен заем в размер на 12 000 000 EUR, представляващи 12 000 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 8 години при годишна плаваща лихва равна на сумата от 6 – месечния EURIBOR плюс надбавка от 1%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L, но не по – малко от 3,25% и не повече от 5,25%. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 8 равни вноски от четвъртата до седмата година от по 1 млн. EUR и 2 равни вноски за осмата година от по 2 млн. EUR.. Главничните плащания са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

4.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Дружеството е емитирало две нови емисии ценни книжа през отчетния период. С издаването на новите акции основния капитал на дружеството е увеличен от 93 774 лв. на 2 156 802 лв.:

Информация за първата емисия: На 26.10.2023 г. успешно приключи подписката за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката се проведе в изпълнение на решение на Общото събрание на притежателите на варианти, проведено на 27.09.2023 г. и решение на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от 28.09.2023 г., за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, чрез издаване на до 2 063 028 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 24,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката стартира на 09.10.2023 г., като беше удължена еднократно по реда на чл.89л,ал.1 от ЗППЦК до 26.10.2023г. До приключването на подписката на 26.10.2023 г. се упражниха 1 721 500

броя варианти, предвид което се записаха 1 721 500 акции от увеличението на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Емисионната им стойност в общ размер на 41 316 000 лв. беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „Тексим Банк“ АД. Увеличението на капитала е вписано в Търговският регистър на 06.11.2023г.

Информация за втората емисия: На 15.12.2023 г. успешно приключи подписката за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката се проведе в изпълнение на решение на Общото събрание на притежателите на варианти, проведено на 05.12.2023 г. и решение на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от 05.12.2023 г., за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, чрез издаване на до 341 528 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 24,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Емисионната им стойност в общ размер на 8 196 672 (осем милиона сто деветдесет и шест хиляди шестстотин седемдесет и два) лв. беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „Тексим Банк“ АД. в резултат на упражняване на права по емисия варианти с ISIN BG9200002236, са записани и изцяло заплатени 341 528 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка. Предвид това на 22.12.2023 г. в ТРПЮЛНЦ е вписана промяна в размер на капитала на дружеството от 1 815 274 лв. на 2 156 802 лв., разпределени в 2 156 802 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв.

4.11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.-Ръководството на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2023 г.

4.12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.-Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигане на максимална ефективност с едновременно съблюдаване на сроковете за плащане договорени, както с доставчици, така и с клиенти. Ежедневно се изготвя паричен поток. Дружеството няма просрочени задължения.

4.13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

По отношение на дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се предвижда:

- ✓ изграждане на фотоволтаична централа с мощност от 2 мегавата, която да донесе приходи за дружеството;
- ✓ модернизиране и обновяване на производствената и складова база в гр. Тръстеник;
- ✓ рестартиране на производството на мебели, производство на палети и др.перспективни производства;
- ✓ регистриране на предприятието като индустриален парк;
- ✓ за инвестиране и в други подобни дружества/предприятия/проекти;
- ✓ осигуряване на финансиране чрез банково финансиране, включително и с освобождаване на паричен ресурс с продажбата на краткотрайни активи (дървен материал, желязо, стари машини и оборудване);
- ✓ диверсификация на портфейла с инвестиции в различни сектори и локация;
- ✓ реализиране на капиталови печалби чрез изгодни условия за покупка, относително краткосрочно държане и последваща продажба;
- ✓ повишаване на възвращаемостта на собствения капитал, чрез умело използване на външно финансиране при реализацията на проектите.

4.14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.-През отчетния период няма настъпили промени в

основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

4.15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

За да гарантира ефективно функциониране на системите за отчетност и изготвяне на финансовите отчети в дружеството функционира изградена система за вътрешен контрол. Ежегодно се организира и провежда инвентаризация на всички активи и пасиви на Дружеството. През целия отчетен период се осъществява комуникация от страна на одитния комитет и съставителя на финансовите отчети с регистрирания одитор, избран да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет.

4.16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Съгласно решение от Протокол от извънредно заседание на общото събрание на акционерите от 21.11.2023г.и вписани промени по партидата на дружеството в ТРРЮЛНЦ на 28.11.2023г. е освободен е от длъжност Деян Величков Борисов като член на Съвета на директорите, респ.изпълнителен директор и е назначен Цветан Руменов Димитров за нов член на Съвета на директорите, респ.изпълнителен директор на дружеството. В съвета на директорите на дружеството към 31.12.2023г. са ЦВЕТАН РУМЕНОВ ДИМИТРОВ-Изпълнителен директор, ВЕЛИСЛАВ НИКОЛАЕВ КАРАДАЧКИ -член на съвета на Директорите и СТОЯН ИВАНОВ БЪЧВАРОВ - независим член на съвета на Директорите

4.17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2023 г., ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА – ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав не притежават акции от дружеството. Емитентът няма предоставени опции..

4.18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2023г. на Дружеството не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

4.19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2023г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

4.20. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите - Мартин Любомиров Митев

Адрес за кореспонденция и телефон:

гр. София, бул. Тодор Александров № 137, ет.6,

+359 24761910

e-mail: rodina91@abv.bg

4.21. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД се променя спрямо настроенята и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

4.22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Няма значими събития възникнали след края на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на Дружеството към 31 декември 2023 г.

4.23. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО.

Основните рискове, пред които е изправено дружеството се изразяват в рисковете при инвестирането в ценни книжа. Тук се включват:

-Пазарен риск- рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск включва три вида риск: валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск.

-Валутен риск- рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове. Дружеството не е изложено на значив валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват в лева.

-Лихвен риск- рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти. Дружеството няма получени банкови кредити.

-Други ценови рискови- рискът, , че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени, независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара. Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

-Кредитен риск- рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата страна, като не успее да изпълни задължението. Политиката на ръководството към минимизиране на този риск е насочена към извършване на услуги на търговски клиенти с добра кредитна репутация и получаване на адекватни обезпечения.

-Ликвиден риск- рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнение на задължени, свързани с финансови пасиви. Дружеството поддържа оптимално количество парични наличности, с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Прилага се система за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се управляват по отношение на сročност и обем.

4.24. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2023г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

4.25. НАЛИЧИЕТО НА КЛОНОВА МРЕЖА - "Елеа Кепитъл Холдинг" АД няма създадена клонова мрежа.

4.26. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, А КОГАТО Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА АКТИВИТЕ, ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ, СЕ ОПОВЕСТЯВАТ И:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Финансовите активи на дружеството са предимно краткосрочни и са основно парични средства, финансови инструменти, предоставени заеми, вземания придобити чрез цесии, аванси за придобиване на ФА.

Паричните средства на дружеството в разплащателните операции са съсредоточени в търговска банка с висока репутация и стабилна ликвидност. Дружеството няма политика да продава с отсрочени плащания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Финансови пасиви на дружеството са използвани от дружеството са търговските задължения, които са несъществени и към момента са погасени.

Дружеството не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

4.27. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - няма обстоятелства за деклариране;
- основанийето за придобиванията, извършени през годината - няма обстоятелства за деклариране;
- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - "Елеа Кепитъл Холдинг" АД не притежава собствени акции към края на 2023г.

4.28. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През 2023 г. основните приходи на Дружеството са финансови приходи от лихви, преценки и цесия. Спрямо 2022г. общият размер на приходите нараства с 43% от 487 хил.лв. на 696 хил.лв.

Финансовият резултат е печалба от 352 хил. лв. и е увеличена над шест пъти спрямо 2022 г.

През 2023г. на членовете на Съвета на директорите са изплатени 15 хил. лв. възнаграждения. Няма условни или разсрочени възнаграждения.

Към 31.12.2023г. има промяна на основни акционери на дружеството, като новите акционери са :

• "РЕНУВ" LTD, Кипър	1 451 300 бр. акции	67.29%
• Др. юридически лица	677 508 бр. акции	31.41%
• Физически лица	27 944 бр. акции	1.30%

Членовете на съветите нямат преференциални права да придобиват акции и облигации на дружеството;

Членовете на съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в търговски дружества.

Членовете на съвета на директорите и свързани с тях лица не са сключили с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. Не съществуват условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината.

Членовете на съвета на директорите нямат преференциални права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в търговски дружества. извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

4.29. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Национален кодекс за корпоративно управление

"Елеа Кепитъл Холдинг" АД като емитент, регистриран на Българска фондова борса - София, извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с "Елеа Кепитъл Холдинг" АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление

"Елеа Кепитъл Холдинг" АД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление. Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2023 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, "Елеа Кепитъл Холдинг" АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация <http://www.x3news.com/>

В съответствие със законовите изисквания дружеството има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му.

Продължава практиката за изпращане на своевременни отговори на писма и запитвания на акционери и съхраняването им в регистър, надлежно воден от директора за връзка с инвеститорите. Въведена е практиката независимо от характера на зададения въпрос, отговорът да съдържа подробно разяснение на правата на акционерите на дружеството. Всеки акционер, който по различен повод се обръща към дружеството, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на дружеството, включително и за движението на цената на акциите на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД на фондовата борса. Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството.

"Елеа Кепитъл Холдинг" АД участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от "Елеа Кепитъл Холдинг" АД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на директорите спрямо директора за връзки с инвеститорите.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД през 2023 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

Гр.София

Изпълнителен Директор:

Цветан Руменов Димитров

Приложение № 3

към чл. 10, т. 2 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

(01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.)

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Всичките издадени от Дружеството акции, са приети за търговия на регулиран пазар.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Акционери, които пряко притежават повече от 5% от правата на глас в Общото събрание на акционерите:

• “REHUB”LTD,Кипър	1 451 300 бр. акции	67.29%
• Др.юридически лица	677 508 бр. акции	31.41%
• Физически лица	27 994 бр. акции	1.30%

Няма юридически лица освен “REHUB”LTD,Кипър, които притежават пряко повече от 5% от правата на глас в Общото събрание на акционерите.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Елеа Кепитъл Холдинг АД няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Елеа Кепитъл Холдинг АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Изпълнителен Директор

.....

Цветан Руменов Димитров

Елеа Кепитъл Холдинг АД

28.03.2024 г.

ДОПЪЛНИТЕЛНО ДОКЛАДВАНЕ КЪМ ГФО 2023 Г.

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГАД

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл.100 н , ал.4, т.4 от ЗППЦК

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Въведение

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД гр. София съобразно международно признатите стандарти и принципи за добро корпоративно управление, отчита промените в регулативната и икономическа среда. Целта на настоящата програма е да очертае насоките, основните принципи и изисквания за поддържане и усъвършенстване качеството, организацията и методите на управление .

За тази цел „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се ръководи от програмата за корпоративно управление, която следва да подпомогне за осъществяването на целите и плановете, които са в интерес на акционерите, кредиторите, инвеститорите, на емитента като цяло, на заинтересованите лица в страната и чужбина, както и да улеснява ефикасния надзор, като по този начин допринася за по-ефективното използване на ресурсите. Корпоративното управление на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е система с ясно дефинирани функции, права и отговорности на всички нива: Съвет на директорите (СД), Административно управителене (АУ).

В корпоративното управление на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД са залегнали принципите на:

- прозрачност;
- публичност;
- обективност;
- равнопоставеност;
- Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР).

Програмата е съобразена с изискванията на действащото в страната законодателство, включително с Търговския закон (ТЗ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството, Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса), както и с Устава на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и утвърдените вътрешнофирмени правила и процедури, които подпомагат изпълнението ѝ.

Права на акционерите

*Рамката на корпоративното управление следва да защитава
правата на акционерите.*

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД защитава правата на акционерите, като прилага система от правила и процедури, включващи, но неизчерпващи се със:

- сигурни методи за регистрация на собствеността;
- законосъобразно предаване или прехвърляне на акции;
- редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството;
- участие в разпределението на печалбата на дружеството.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД функционира в съответствие с действащата законова уредба , регламентиращи правата на акционерите, регистрацията на собствеността, предаването или прехвърлянето на акции, редовното изготвяне и представяне на информация, свързана с финансовото състояние и корпоративно управление на дружеството, участието в разпределението на печалбата.

Книгата на акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се води от „Централен депозитар“АД.

Разпореждането с акции се извършва в съответствие с Устава на дружеството, като за неуредените въпроси се прилага действащото законодателство.

Право на информация - дейността в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е организирана по начин, обезпечаваш навременност и пълнота на информацията, предоставяна на изпълнителното ръководство, колективните органи на управление – Съвета на директорите, Административното управление и нейните акционери.

Разкриване на информация и прозрачност

Рамката на корпоративното управление следва да осигурява своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството.

В „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се изготвят и представят регулярни отчети, както следва:

1. на Комисията за финансов надзор (КФН) и Българска фондова борса (БФБ) – съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа,
2. на други външни институции и лица в изпълнение на приложими нормативни разпоредби.
3. Освен отчетите по предходната алинея в управлението на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се изготвят и предоставят регулярно на изпълнителния директор, на членовете на Съвета на директорите, както и на администраторите с ръководни функции, набор от справки и информации на месечна база: обемите на продажбите по продукти и други.

Финансовите отчети се изготвят, прилагайки Международните стандарти за финансови отчети съгласно изискванията на Закона за счетоводството. Информацията, представена в тях, се изготвя съобразно критериите за:

1. разбираемост – да е полезна за потребителите при вземането на икономически решения;
2. уместност – да дава възможност на потребителите да оценяват минали, настоящи или бъдещи събития и да потвърждават или коригират свои предишни оценки при вземането на икономически решения;
3. надеждност – да не съдържа съществени грешки или пристрастност;
4. сравнимост – да дава възможност за сравняване на информацията от различни периоди, както и с информация от други финансови институции, за да се оценят ефективността, финансовото състояние и промените в него;
5. независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД извършва независим финансов одит на годишните си финансови отчети. С цел осигуряване на прозрачност и възможност за запознаване на всички заинтересувани лица с резултатите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, одитираните финансови отчети се публикуват и в Интернет.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД изготвя годишен доклад за дейността, който съдържа отчет за управлението, за развитието на дружеството и постигнатите резултати, за изпълнението на програмите за корпоративно развитие и стратегията. Годишният доклад за дейността се публикува наред със заверените от независим одитор финансови отчети. - “Годишен отчет”.

В качеството си на емитент на финансови инструменти до 90 дни от завършването на финансовата година „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД изготвя годишен отчет и го предоставя на Комисията за финансов надзор, Българската фондова борса, като публикува и съобщение в АДВ за представянето на отчета, както и за мястото (в офиса на дружеството), времето и начина за запознаване с него от заинтересованите лица.

В качеството си на емитент на финансови инструменти, с цел – предоставяне на възможност за запознаване на заинтересованите лица, „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД изготвя и представя на регулирания пазар на който се търгуват, проспекти, съдържащи освен финансова информация и данни, представящи финансовото състояние и тенденции на развитие на дружеството, също така и данни за членовете на нейните управителни органи, структура, планове за развитие и добро корпоративно управление.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД разкрива информация като уведомява регулярно Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса, за всички съществени факти и промени, които могат да окажат влияние върху дейността ѝ, Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Разкриваната от „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД информация включва, без да се ограничава единствено, до:

- 1.1. заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет;
- 1.2. тримесечни финансови отчети;
- 1.3. годишен доклад за дейността по чл. 33 от Закона за счетоводството на неконсолидирана база;
- 1.4. данни за членовете на контролните органи на дружеството;
- 1.5. данни за лицата, които притежават повече от 10 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или могат да го контролират;
- 1.6. промени в Устава си;
- 1.7. промени в управителните и контролните органи;
- 1.8. решение за преобразуване на дружеството;
- 1.9. всички съществени обстоятелства.

С оглед осъществяване на ефективна връзка между управителните органи на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират във финансови инструменти на дружеството, в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е назначен директор за връзки с инвеститорите.

Директорът за връзки с инвеститорите е с функциите за поддържане и предоставяне на информацията относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, която акционерите и лицата, имат право да получат по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

В интернет страницата на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД (www.rodina91.com) се поддържа специална, лесно достъпна секция “Инвеститори” с подробна и актуална информация за дружеството, включваща:

1. корпоративно управление;
2. борсова информация;
3. финансова информация;
4. новини за инвеститорите;
5. полезни връзки;
6. въпроси и отговори;
7. контакти.

Финансов календар на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2024г.

През 2024 г. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще изготви и представи финансови отчети, както следва:

1. Съгласно Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информацията от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2 на КФН) и Закона за счетоводство:

- годишен неконсолидиран финансов отчет за дейността за 2022 г., заверен от независим одитор - до 90 дни от завършването на финансовата година;
- годишен консолидиран финансов отчет за дейността за 2022 г., заверен от независим одитор - до 120 дни от завършването на финансовата година;
- годишен доклад за дейността на неконсолидирана база с минимално съдържание съгласно Наредба № 2 на КФН;
- годишен доклад за дейността на консолидирана база с минимално съдържание съгласно Наредба № 2 на КФН;
- тримесечни неконсолидирани финансови отчети за дейността - до 30 дни от края на всяко тримесечие;
- тримесечни консолидирани финансови отчети за дейността - до 60 дни от края на всяко тримесечие;
- други отчети, представени на КФН, БФБ и на други органи.

2. Датите и информацията за други събития и отчети, които „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е задължена да разкрива публично, ще бъдат обявявани в регулативно изискуемите срокове.

Равнопоставено третиране на акционерите

Рамката на корпоративното управление следва да обезпечава равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери.

Корпоративното управление на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД третира акционерите си равнопоставено, включително миноритарните акционери. Управителните органи на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД осигуряват на акционерите и инвеститорите редовното и своевременно разкриване на информацията относно основни корпоративни събития, свързани с дейността и състоянието на дружеството. Управителните органи на дружеството полагат най-добри усилия за осигуряване на лесен и своевременно достъп до горепосочената информация с цел информизиране

упражняване на правата на акционерите, съответно вземане на информирано решение за инвестиране от инвеститорите.

Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един и същи клас.

Свикването на събрание се извършва с писмена покана до акционерите съгласно Устава на дружеството.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД предоставя на акционерите навременна и достатъчна информация за вземането на решения, отчитайки обхвата на компетентност на Общото събрание.

Поканата заедно с писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание се предоставят на Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и БФБ най-малко 30 дни преди провеждане на Общото събрание.

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, се поставят на разположение на акционерите най-късно до датата на обнародването на поканата за свикване на Общото събрание. При поискване, материалите се предоставят на всеки акционер безплатно. Акционерите могат да се информират относно материалите и от КФН и от БФБ, които им дават публичност.

Разкриване на информация. Недопускане на конфликт на интереси.

Членовете на съвета и мениджърите трябва да се задължават да разкриват наличието на съществен интерес по сделки или въпроси, които засягат дружеството.

Администратор, който има делови интерес от сключването на дадена сделка с дружеството, не следва да участва нито в преговорите, нито в обсъждането и вземането на решение за сключването ѝ.

Администраторите и другите служители на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД са длъжни при изпълнение на задълженията си да поставят интересите на дружеството и на неговите клиенти над своите собствени интереси.

Организацията на работа в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е насочена към недопускане на увреждане на интерес на клиент на дружеството за сметка на друг клиент или на администратор или служител на дружеството, както и на интерес на дружеството за сметка на интерес на нейни администратори или служители.

При осъществяване на дейността си „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е длъжна да пази търговските тайни на своите клиенти, както и техния търговски престиж. При встъпването си в длъжност всички членове на ръководните органи на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и служители подписват декларация за опазване на дружествената тайна.

Условията по дружествените услуги се обявяват в помещения, до които клиентите имат достъп, включително и в интернет страницата на дружеството.

Членовете на управителните и контролните органи на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, лицата, притежаващи пряко или чрез свързани лица дял от капитала или от гласовете в общото събрание на дружеството, както и служителите на дружеството, които поради своите служебни задължения имат достъп или разполагат с вътрешна информация, нямат право да използват тази информация и да разкриват притежаваната от тях вътрешна за дружеството информация на друго лице, което няма качеството на вътрешно лице, без разрешение на общото събрание на фирмата, освен ако разкриването ѝ се извършва при обичайното упражняване на техните служебни и професионални задължения.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД осигурява точното и своевременно разкриване на информация по всички въпроси свързани с финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството, като полага необходимите усилия разкриването на вътрешната информация да се извърши едновременно на всички места

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД създава необходимата организация за писмено уведомяване на КФН за вътрешните лица, както и за разкриване на информация за сделки на лица, изпълняващи ръководни функции.

Отговорности на управителните органи

Рамката на корпоративното управление следва да осигурява стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху управлението на управителните органи и отчетността на управителните органи пред дружеството и акционерите

Корпоративното управление на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД осигурява изпълнение на стратегията на дружеството, съчетано с упражняване на ефикасен контрол върху управлението както и неговото отчитане и лоялност пред дружеството и акционерите.

Системата на управление на дружеството е двустепенна, състояща се от Съвет на директорите и Административно управление.

Съвета на директорите се състои от три физически и/или юридически лица, избрани от Общото събрание, които трябва да отговарят на изискванията, залегнали в устава на дружеството.

Административното управление се състои от две физически лица, избрани от СД и отговарящи на изискванията, посочени в устава на дружеството.

Административното управление функционира съобразно действащия правилник за работата му, като основните му функции са да:

- управлява и представлява дружеството, като решава всички въпроси, засягащи „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД в рамките на нейния предмет на дейност, освен тези, които са от изключителна компетентност на Общото събрание или СД-съобразно закона и устава на дружеството;
- организира изпълнението на решенията на Общото събрание и на Съвета на директорите;
- приема програми, бюджет, стратегически оперативни планове, касаещи дейността на дружеството;
- взема решения относно участието на дружеството в други дружества в страната и чужбина и откриването и закриването на клонове и представителства на дружеството;
- решава въпросите относно придобиването и разпореждането с дълготрайни материални активи и правата върху тях;
- определя структурата и длъжностите в дружеството;
- взема решения за закриване или прехвърляне на предприятия, съществена промяна в дейността на дружеството, съществени организационни промени, както и дългосрочно сътрудничество от съществено значение за дружеството или прекратяване на такова сътрудничество;
- изготвя и предлага на Общото събрание годишния отчет на дружеството, както и изпълнява всички други функции, възложени му от Общото събрание или Съвета на директорите;
- изпълнява всички други функции, възложени му от Общото събрание или Съвета на директорите.

“Корпоративно управление” включва цялостното управление на Дружеството на всички нива: Съвет на директорите, специализираната служба за вътрешен контрол, вътрешните съвети и комитети, както и на ниво дирекции, и отдели

“Лица с интереси в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД са лица, които не са акционери, но имат интерес от икономическото развитие на дружеството като кредитори, притежатели на облигации, клиенти, служители, обществеността и други.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД спазва програмата разработена на основание чл.100н, ал.4 т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Тя е в съответствие с действащата в страната законова уредба, както и с Устава на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Програмата допълва действащите политики и правила на дружеството и е стимул за тяхното подобряване.

. Принципите отразяват икономическата и политическа обстановка в Република България и нямат постоянен характер, те подлежат на развитие и преценка в съответствие с промените в пазарната среда.

Във връзка с прилагането на настоящата програма дружеството разработва Етичен кодекс на поведение на своите служители.

Настоящата програма се преразглежда веднъж годишно или по-често, ако обстоятелствата налагат това, от гледна точка на:

- нейното спазване и изпълнение на конкретните инициативи, заложи в нея;
- преценка на нейната ефективност;

- следене на тенденциите в нормативната уредба и практика в областта на корпоративното управление, за да се гарантира, че дружеството се съобразява с тях.

Цветан Руменов Димитров
(Изпълнителен Директор)

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД

„Елеа Кепитъл Холдинг" АД разглежда доброто корпоративно управление като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирано взаимоотношения между Управителните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

В своята дейност „Елеа Кепитъл Холдинг" АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление.

„Елеа Кепитъл Холдинг" АД спазва приетия Национален Кодекс за добро корпоративно управление и счита, че ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж и дългосрочните цели на Дружеството, както и за установяване на прозрачни и честни взаимоотношения с всички заинтересовани страни (*информация по чл.100н, ал.8, т.1а) от ЗППЦК*).

1. Определяне на политики и принципи, към които ще се придържат Управителните органи на Дружеството, за да се създадат необходимите условия и да се осигури възможност на акционерите да упражняват в пълна степен своите права.

2. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност от Управителните органи на Дружеството (Съвет на директорите и Изпълнителен директор) в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите. (*информация по чл.100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК*)

2.1. Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД се състои от 3 (трима) члена, които са избрани от Общото събрание на акционерите, за определен мандат.

2.2. Съвета на директорите изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерно дружество „Елеа Кепитъл Холдинг" АД .

2.3. При изпълнение на своите задачи и задължения Съветът на директорите и Изпълнителния директор се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

2.4. Съветът на директорите:

- управлява и представлява „Елеа Кепитъл Холдинг" АД ;
- ръководи оперативната дейност на Дружеството;
- приема планове и програми за дейността на Дружеството;
- приема организационно-управленската структура на Дружеството;
- с единодушие приема съществена промяна на дейността на дружеството, както и съществени организационни промени;
- взема всички решения, които не са в изричната компетентност на Общото събрание на акционерите ;
- приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишния счетоводен отчет и доклада за дейността на Дружеството;
- въз основа на финансовите резултати от дейността на Дружеството в края на счетоводната година, прави предложение за разпределение на печалбата;

3. Система за вътрешен контрол (информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)

3.1. В „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.

3.2. Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността в съответствие с нормативните изисквания.

3.3. Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството.

3.4. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани със Заповед за система за управление на Дружеството и индивидуално определени в длъжностните характеристики.

4. Система за управление на рисковете (информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)

4.1. Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията си за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

4.2. Системата за управление на риска определя правомощията в системата на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове, изготвяне на периодична отчетност на управление на рисковете, регистър на рискове с приложения- дърво на рисковете (съвкупност на идентифицираните рискове), обосноваващи материали.

4.3. Управлението на риска в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от производствено-стопанските дейности, и системата за корпоративно управление на Дружеството.

В „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД управлението на риска се извършва в съответствие с утвърдена методология, определяща изисквания към идентификацията, описанието и оценката на риска, начина за реагиране на риска, разработване, реализиране и мониторинг на изпълнението на мероприятия за въздействие върху риска.

5. Защита правата на акционерите

5.1. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД гарантира равно поставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитаване на техните права.

5.2. За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

5.3. „Елеа Кепитъл Холдинг" АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Дружеството; данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството, информация за околната среда, представляваща обществен интерес.

6. Информация за наличието на предложения за поглъщане/вливане през 2023 година (информация по чл.100н, ал.8, т.4 от ЗППЦК - съответно по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане)
Към датата 31.12.2023 г. към „Елеа Кепитъл Холдинг" АД не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

6.1. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Значим пряк акционер в капитала на Дружеството е “REHUB”LTD, Кипър – 67.29 %.

6.2 Информация по чл. 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

Капиталът на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД е разпределен в 2 156 802 бр. обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, с номинална стойност 1 лев всяка.

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.

Дружеството няма акционери със специални права на контрол.

6.3. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане- всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на Дружеството, съответно - на увеличението на капитала в търговския регистър.

Няма ограничения върху правата на глас на притежателите на акции.

6.4 Информация по чл. 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.

„Елеа Кепитъл Холдинг" АД има едностепенна форма на управление- Съвет на директорите.

Правилата за работа на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на Акционерно дружество.

Общото събрание на акционерите, освен другите компетентности, посочени в Устава на Акционерно дружество „Елеа Кепитъл Холдинг" АД :

- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя мандата и възнагражденията им.
- назначава и освобождава регистрирани одитори ;
- назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството ;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

6.5 Информация по чл. 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции
Капиталът на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД може да бъде увеличаван по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

- издаване на нови акции,
- увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, или
- други допустими от закона начини

Намаляването на капитала на Дружеството става по решение на Общото събрание на акционерите, като за намаляването е необходимо решението на 2/3 от гласовете на представените акционери. В решението трябва да се съдържа целта на намаляването и начина, по който то ще се извърши.

7. Състав и функциониране на управителните органи и комитети.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите е в състав:

- Цветан Руменов Димитров – изпълнителен директор
- Владислав Николаев Карадачки - член
- Стоян Иванов Бъчваров-член

Дружеството има Одитен комитет, избран през 2023г. на основание чл.107 от Закона за независимия финансов одит, в състав:

- Габриела Йорданова Георгиева;
- Теодора Станиславова Веселинова;
- Петя Красиминова Кръстева.

8. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението и резултатите през отчетния период. Когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това- Не се прилага.

Съгласно чл.100н, ал.12 от ЗППЦК , изискванията на ал.8, т.6 не се прилагат за дружеството.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния финансов отчет за 2023 година на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД.

В тази връзка следва да се счита изпълнено изискването на чл. 100н, (7) и (8) от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 40, ал. 1 и 2 от Закон за счетоводството за изготвяне и включване на Декларация за Корпоративно управление към Годишния доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД.

Цветан Руменов Димитров
(Изпълнителен Директор)

**ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГАД**

2023Г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

• (1) Тази политика установява принципите и правилата за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, които работят за дружеството при осъществяването на техните отговорности и задължения.

(2) Политиката за възнагражденията има за цел да подкрепи дългосрочните бизнес цели на компанията и да насърчава поведение, което подкрепя създаването на стойност за акционерите, като в същото време осигурява конкурентно възнаграждение, което е достатъчно да привлече и задържи директори с качества, необходими за успешно управление и развитие на дружеството.

(3) Политиката за възнагражденията се приема на основание чл. 116в, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и отразява нормите на Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, приета с Решение № 140-Н от 20 март 2013г. на Комисията за финансов надзор и обнародвана в ДВ. бр. 32/2013 г..

• (1) Политиката се разработва от Съвета на директорите на дружеството и се утвърждава и изменя от Общо събрание на акционерите.

(2) Съветът на директорите на дружеството отговаря за прилагането на политиката за възнаграждения и следи за нейното периодично преглеждане.

II. ПРИЛАГАНИ ПРИНЦИПИ

(1) Дружеството може да изплаща на членовете на съвета на директорите както постоянно (фиксирано), така и променливо възнаграждение.

- Възнагражденията и тантиемите се определят с решение на общото събрание на акционерите.
- При определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите се прилагат следните принципи:
- Постоянното възнаграждение представлява плащанията, които не се формират въз основа на оценка на изпълнението и е възнаграждение с постоянен характер, което се определя точно, еднозначно определяемо и съгласно действащото законодателство;
- Променливото възнаграждение е елемент от общото възнаграждение под формата на тантиеми, премии, бонуси, облаги – свързани с пенсиониране, други материални стимули, които се дават въз основа на критерии за оценка на изпълнение на дейността.

Чл. 4. Променливото възнаграждение зависи от постигане на определени цели и е обвързано със следните критерии:

Резултати от дейността:

- Положителен финансов резултат;
- Размер и динамика на приходите;
- Размер и динамика на вземанията

(2) Нефинансови показатели;

- Спазване на принципите на програмата за корпоративно управление Спазване на приетите от дружеството система за управление на качеството, ISO и други стандарти;
- Спазване на данъчната дисциплина;
- Изпълнение на инвестиционна и социална програма.

Чл. 5. (1) Обезщетение във връзка с предсрочно освобождаване/напускане на член на съвета на директорите не може да надвишава сумата от изплатените годишни възнаграждения на лицето за две години. Обезщетение се дължи и при възникнали извънредни обстоятелства (смърт, продължително боледуване, трайна неработоспособност).

(2) Обезщетение по ал. (1) не се дължи в случай, че освобождаването се дължи на незадоволителни резултати и/или на виновно поведение на член на съвета на директорите.

III. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Чл. 6. Дружеството оповестява политиката си за възнагражденията и всяка последваща промяна в нея по ясен и достъпен начин, без да разкрива информация, която може да окаже влияние върху цената на емитираните финансови инструменти или друга информация, представляваща защитена от закона тайна.

Чл. 7. Докладът относно прилагането на политиката за възнагражденията е неразделна част от годишния финансов отчет на дружеството.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

2.5. Политиката за възнаграждения на членовете на съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД влиза в сила от датата на приемането и от общото събрание на акционерите на дружеството, свикано на 07.08.2018 г.

2.6. Изменения и допълнения на Политиката за възнаграждения на членовете на съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД се правят по реда на нейното приемане.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

- **Цветан Руменов Димитров.....**
- **Велислав Николаев Карадачки.....**
- **Стоян Иванов Бъчваров.....**

ДОКЛАД

**ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ
ХОЛДИНГ“ АД за 2023г. по чл. 12 от Наредба № 48 от 2013 г. на КФН**

Настоящият Доклад е изготвен на основание чл. 12 ал. 1 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията („Наредбата“) и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД по чл. 12 ал. 1 от Наредба № 48 от 2013 г. на КФН към 31.12.2023 г.

Докладът съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината и към нея е приложена информация за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Политиката на възнагражденията на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД е разработена от Съвета на директорите („СД“) на дружеството и е утвърдена от Общото събрание на акционерите. При разработването ѝ не са използвани външни консултанти. Преди приемането ѝ СД е следял за прилагане на относимите нормативни разпоредби към определяне на възнагражденията. През отчетния период дружеството не е имало Комитет по възнагражденията.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовестена управителните и контролните органи:

Членовете на СД на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД получават постоянно възнаграждение. По решение на Извънредното общо събрание на акционерите от 29.12.2022 г. и с тяхното съгласие, членовете на СД получават месечни възнаграждения в размер на минималната работна заплата за страната дължима за целия срок на упражняване на дейността им като членове на СД.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредбата допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:

Не се предвижда предоставяне на членовете на СД на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение, поради което не са разработени и критерии свързани с това.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати: Неприложимо

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати: Няма такава.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:

Дружеството не изплаща бонуси и не разпределя непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:

Не е приложимо.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:

Политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите е изцяло съобразена с българското законодателство, като договорите с членовете на СД не съдържат специфични клаузи в тази насока, в т.ч. и за обезщетения.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:

Не е приложимо.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10: Не е приложимо.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестията за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:

Договорите с членовете на СД са със срок до изтичане на мандата. Дължимите предизвестия, респективно обезщетения не се различават от обичайната за търговската практика и определени в българското законодателство.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

През 2023 г. нетните възнаграждения, получени от СД и прокуриста са в размер на 15 хиляди лева. Дружеството не е предоставяло други материални стимули на ръководството.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

По решение на Извънредното общо събрание на акционерите от 29.12.2022 г. и с тяхното съгласие, членовете на СД получават месечни възнаграждения в размер на минималната работна заплата за страната дължима за целия срок на упражняване на дейността им като членове на СД.

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година: за 2023г. са изплатени нетни трудови възнаграждения за всеки член на СД:

- Цветан Руменов Димитров -изпълнителен директор- 1 хил.лв.
- Деян Борисов Величков-бивш изпълнителен директор- 7 хил.лв.
- Велислав Николаев Карадачки-член на СД- 6 хил.лв.
- Стоян Иванов Бъчваров-независим член на СД- 8 хил.лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група:

Никои от членовете на СД не е получавал такива.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им:

Не са изплащани такива.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

Не са изплащани такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година:

Не са изплащани такива.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" -"д":

Няма такива.

ж) информация за всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството и ли от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите:

Няма такива.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции, и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

Няма такива.

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са пре дложени, съответно предоставени:

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година:

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата:

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година:

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основапно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

Година	2016 г.	2017 г.	Изменение 2017 г. спрямо 2016 г. %	2018 г.	Изменение 2018 г. спрямо 2017 г. %	2019 г.	Изменение 2019 г. спрямо 2018 г. %	2020 г.	Изменение 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г.	Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г.	Изменение 2023г. спрямо 2022г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	9080	35080	286%	14400	-59%	14323	1%	14325	0%	14325	0%	14426	1%	28609	198%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	3027	11693	286%	4800	-59%	4774	1%	4775	0%	4775	0%	4809	1%	9536	198%
Резултати на дружеството – печалба	13000	0	-100%	17000	-	17000	-	10000	-41,76%	12000	20%	51000	325%	352 000	590%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	Няма служители на пълно работно време	Няма служители на пълно работно време	Няма изменение	Няма служители на пълно работно време	Няма изменение	Няма служители на пълно работно време	Няма изменение	450	-	450	0%	1085	141%	8686	801%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	Няма служители на пълно работно време	Няма служители на пълно работно време	Няма изменение	Няма служители на пълно работно време	Няма изменение	Няма служители на пълно работно време	Няма изменение	150	-	150	0%	271	81%	2172	801%

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

Не е приложимо.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени. Не е приложимо.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва правилата в настоящата Програма за прилагане на Политиката за възнагражденията на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД за период от 5 години или до промяната в политиката за възнагражденията, ако има такава, приета в установения в законодателството ред - преди изтичането на този период.

- Програмата се основава на следните основни принцип и, установени в съответствие с приложимите нормативни изисквания: Размерът на постоянните и допълнителни възнаграждения на членовете на управителния орган се определят от общото събрание на акционерите;

Общото събрание на акционерите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД може да приеме решение да бъдат изплатени тантиеми на членове на Съвета на директорите, при спазване на условията, съдържащи се в Устава на дружеството и законовите разпоредби, регламентиращи разпределението на финансовия резултат на дружеството, в това число общото ограничение за размера на разходите за управление на дружеството „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД може да изплаща на членовете на СД единствено постоянни възнаграждения. Общите критерии при определяне на възнагражденията са позицията на съответното лице, възложените му отговорности и натрупания професионален опит. Ръководството счита, че установените в политиката критерии за определяне на възнагражденията са актуални и ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

- Цветан Руменов Димитров.....
- Велислав Николаев Карадачки.....
- Стоян Иванов Бъчваров.....

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК и чл.32,ал1, т.6 от Наредба № 2от 17.09.2003 г.

Долуподписаните,

Цветан Руменов Димитров - Изпълнителен директор на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД

Силвия Ивайлова Йорданова – Изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД – съставител на финансовия отчет

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Годишният финансов отчет за 2023г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД;

2. Докладът за дейността за 2023 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено;

28.03.2024 г.

Гр.София

Декларатори:

Цветан Димитров

Изпълнителен директор на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД

Силвия Йорданова

Изпълнителен директор на "Прайм Бизнес Консултинг" АД