

ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31.12.2023 Г.

2023 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	1
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	3
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2023 ГОДИНА	5
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	5
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	6
2.1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	6
2.2. ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ВАЛУТА НА ПРЕДСТАВЯНЕ	7
2.3. ПРИНЦИП - ПРЕДПОЛОЖЕНИЕ ЗА ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ	7
2.4. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ	9
2.5. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА	9
2.6. СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ	11
2.7. ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ОЦЕНКИ	11
2.8. КЛЮЧОВИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ С ВИСОКА НЕСИГУРНОСТ	11
3. ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ /ЗНАЧИМИ/ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	12
3.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	12
3.2. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ	13
3.3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	15
3.4. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	15
3.5. ФИНАНСОВИ АКТИВИ	16
3.6. ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОЦЕНЯВАНИ ПО АМОРТИЗИРАНА СТОЙНОСТ	16
3.7. ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	16
3.8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	17
3.9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	17
3.10. ЛИХВИ, ДИВИДЕНТИ, ЗАГУБИ И ПЕЧАЛБИ	17
3.11. ЛИЗИНГ	17
3.12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	18
3.13. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	19
3.14. ОСНОВНА НЕТНА ПЕЧАЛБА НА АКЦИЯ	19
3.15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПО ТРУДОВОТО И СОЦИАЛНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	19
3.16. ПРИХОДИ	20
3.17. РАЗХОДИ	22
3.18. КОРПОРАТИВЕН ДАНЪК	22
3.19. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	22
3.20. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	22
3.21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	23
3.22. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	23
4. БАЗА НА КОНСОЛИДАЦИЯ	23

5. ДРУГИ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ	26
5.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	26
5.2. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	28
5.3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	29
5.4. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	29
5.5. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	29
5.6. ТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	30
5.7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	30
5.8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	30
5.9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31
5.10. ОТСРОЧНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ	31
5.11. ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	32
5.12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	33
5.13. ПРИХОДИ	33
5.14. ДРУГИ ПРИХОДИ	33
5.15. ПЕЧАЛБИ/ЗАГУБИ, КОИТО СЕ ОТЧИТАТ НЕТНО	33
5.16. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	33
5.17. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	34
5.18. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	34
5.19. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ	34
5.20. ДРУГИ РАЗХОДИ	34
5.21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	34
5.22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	35
5.23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	35
6. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА	36
6.1. ВАЛУТЕН РИСК	36
6.2. ЦЕНОВИ РИСК	37
6.3. КРЕДИТЕН РИСК	37
6.4. ЛИКВИДЕН РИСК	38
6.5. РИСК НА ЛИХВЕНО-ОБВЪРЗАНИТЕ ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	38
6.6. КАПИТАЛОВ РИСК	39
7. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	39
8. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ	39
9. НЕСИГУРНОСТИ И СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	39
10. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	40

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД
 към 31 декември 2023 година

	Приложени я №	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5.1.	1 901	265
Имоти, машини и съоръжения	5.2.	103	1 775
Инвестиции в асоциирани предприятия	5.4	20 184	-
Предплатени разходи	5.7.	615	-
Репутация	4.1.	2 516	-
Отсрочени данъчни активи	5.11.	-	22
Общо нетекущи активи		25 319	2 062
Текущи активи			
Материални запаси	5.5.	108	151
Текущи финансови активи	5.6.	60 616	97
Текущи търговски и други вземания	5.7.	1 726	12
Парични средства и парични еквиваленти	5.8.	313	55
Общо текущи активи		62 763	315
ОБЩО АКТИВИ		88 082	2 377
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		2 071	423
Общо собствен капитал, т.ч.	5.10.	51 935	773
Принадлежащ на предприятието майка		51 935	773
Нетекущи пасиви			
Финансови задължения	5.12	23 470	-
Отсрочени данъчни пасиви	5.11.	121	-
Общо нетекущи пасиви		23 591	-
Текущи пасиви			
Финансови задължения	5.12.	5 904	1 421
Търговски и други задължения	5.13.	6 652	183
Общо текущи пасиви		12 556	1 604
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		88 082	2 377

Приложенията, посочени от страница 5 до страница 42 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата 29.04.2024 година

Съставител:
 (Прайм Бизнес Консултинг АД – чрез
 Изп. Директор Силвия Йорданова)

Изп. Директор:
 (Цветан Димитров)

Заверил съгласно одиторски доклад
 Деян Венелинов Константинов № 652, чрез Константинов Одит ЕООД

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

	Приложения №	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Приходи	5.13.	26	83
Други доходи	5.14.	98	20
Печалби от операции, които се отчитат нетно	5.15.	56	63
Разходи за материали	5.16.	(13)	(72)
Разходи за външни услуги	5.17.	(155)	(28)
Разходи за персонала	5.18.	(77)	(18)
Разходи за амортизация	5.19.	(63)	(10)
Други разходи	5.20.	(45)	(7)
Финансови приходи	5.21.	1 887	278
Печалба от оперативна дейност		1 714	309
Печалба преди данъци		1 714	309
Разходи за данъци	5.22.	(54)	(8)
Нетна печалба/загуба за годината		1 660	301
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		1 660	301
		BGN	BGN
Основна нетна печалба на акция		0.77	3.20

Приложенията, посочени от страница 5 до страница 42 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 29.04.2024 година

Съставител:

(Прайм Бизнес Консултинг АД – чрез
Изн. Директор Силвия Йорданова)

Изн. Директор:

(Цветан Димитров)

Заверил съгласно одиторски доклад

Деян Венелинов Константинов № 652, чрез Константинов Одит ЕООД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД
за 2023 година

	Приложение №	Основен	Премисен	Преоценъчен	Резерви	Неразпре-	Собствен	Общо
		акционерен капитал	резерв	резерв		делена печалба	капитал, принадлежащ на предприятието майка	собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01 януари 2022		94	-	17	254	107	472	472
<i>Промени в собствения капитал за 2022 г.</i>								
<i>Операции със собствениците в т.ч.</i>		-	-	(15)	-	15	-	-
Увеличение (намаление) чрез прехвърляне между преоценъчния резерв и неразпределена печалба, нето от данъци		-	-	(15)	-	15	-	-
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	-	-	301	301	301
Печалба за годината		-	-	-	-	301	301	301
Салдо към 31 декември 2022		94	-	2	254	423	773	773
<i>Промени в собствения капитал за 2023 г.</i>								
Емитиране на капитал		2063	47 451	-	-	-	49 514	49 514
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	-	-	1660	1660	1 660
Печалба за годината		-	-	-	-	1660	1660	1 660
Други изменения		-	-	-	-	(12)	(12)	(12)
Салдо към 31 декември 2023	5.10.	2157	47 451	2	254	2071	51 935	51 935

Приложенията, посочени от страница 5 до страница 42 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 29.04.2024 година

Съставител:

Изн. Директор:

(Прайм Бизнес Консултинг АД – чрез
Изн. Директор Силвия Йорданова)

(Цветан Димитров)

Заверил съгласно одиторски доклад
Деян Венелинов Константинов № 652, чрез Константинов Одит ЕООД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД
 Към 31 декември 2023 година

	Прило жения №	31 декември 2023	31 декември 2022
		BGN '000	BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		98	107
Плащания на доставчици		(187)	(77)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(65)	(15)
Платени/възстановени данъци върху печалбата		(10)	(1)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(3)	(13)
Други парични потоци от оперативна дейност		(10)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(177)	1
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления, свързани с дълготрайни активи		9	410
Плащания, свързани с нетекущи активи		(28 169)	-
Предоставени краткосрочни заеми		(21 148)	-
Постъпления по предоставени краткосрочни заеми		151	-
Плащания за придобиване на финансови активи		(27 741)	(500)
Постъпления от продажба на финансови активи		12	-
Получени лихви		4	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(5)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(76 887)	(90)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиран на капитал		49 514	-
Постъпления от получени заеми		27 874	3
Други парични потоци от финансова дейност		(66)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		77 322	3
Нетно увеличение/ намаление на парични средства и парични еквиваленти		258	(86)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		55	141
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	5.9.	313	55

Приложенията, посочени от страница 5 до страница 42 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 29.04.2024 година

Съставител:

(Прайм Бизнес Консултинг АД – чрез

Изн. Директор Силвия Йорданова)

Изн. Директор:

(Цветан Димитров)

Заверил съгласно одиторски доклад

Деян Венелинов Константинов № 652, чрез Константинов Одит ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2023 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Наименование на предприятието майка: „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:	р-н Възраждане; бул. Тодор Александров 137; Ет. 6.
Адрес за кореспонденция:	р-н Възраждане; бул. Тодор Александров 137; Ет. 6
Телефон:	02/476 19 10.
Електронна поща:	rodina91@mail.bg
Електронна страница:	www.rodina91.com.

Дружеството - майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД (старо име „Родина Кепитъл“ АД и „Родина 91“ АД) е акционерно дружество с местоположение Република България и е 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.

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

Крайния собственик на групата на Елеа Кепитъл Холдинг АД е „REHUB“ LTD, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с Идентификационен номер в регистъра на Република Кипър HE 450687

Групата на Елеа Кепитъл Холдинг АД осъществява дейността си на територията на Република България

Към датата на изготвяне на междинния консолидиран отчет е сменено името на дружеството – майка от „Родина Кепитъл“ АД на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

През април 2023 г. Съветът на директорите на Дружеството – майка взема решение за издаване на облигационен заем, чрез издаване на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени и неконвертируеми облигации. Общата стойност на облигационния заем е 2 250 хил. EUR. Срокът на облигацията е 7 години. Дължимата лихва по него е 6 % на годишна база при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Периодичността на лихвеното плащане е на 6 месеца считано от 12.04.2023 г. Първите две години са гратисен период за плащане на главницата по облигационния заем. С получените средства от облигационния заем ще се изкупуват дъщерни дружества, значителни дялови участия в публични и непублични дружества, покупка на финансови инструменти и недвижими имоти. Облигацията е записана изцяло. На 31.12.2023 г. облигационния заем е обратно изкупен от Дружеството – майка

През декември 2023 г. Съветът на директорите на Дружеството – майка взема решение за издаване на нов облигационен заем, чрез издаване на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени и неконвертируеми облигации. Общата стойност на облигационния заем е 12 000 хил. EUR. Срокът на облигацията е 8 години. Дължимата лихва по него е 6-месечен EURIBOR + надбавка от 0.1%, но не по – малко от 3.25% и не повече от 5.25% на годишна база при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Периодичността на лихвеното плащане е на 6 месеца считано от 06.12.2023 г. Първите три години са гратисен период за плащане на главницата по облигационния заем. С получените средства от облигационния заем ще се изкупуват дъщерни дружества, значителни дялови участия в публични и непублични дружества, покупка на финансови инструменти и недвижими имоти. Облигацията е записана изцяло. Обезпечена е със застраховка.

1.1. Предмет на дейност на дружеството - майка

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 дружеството - майка:

ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ 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%

На 6.11.2023 г и на 22.12.2023 г. в търговския регистър са вписани две увеличения на капитала на дружеството като са издадени нови 2 063 028 бр акции, в резултат на упражняване на притежаваните от новите акционери варианти, с номинал 1 лв и емисионна стойност 24 лв. В резултат на увеличението на капитала той се променя от 97 хил.лв на 2 157 хил.лв

Краен, ултимативен, собственик и наличие на предприятие – майка: RENUB” LTD, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с Идентификационен номер в регистъра на Република Кипър HE 450687

Елеа Кепитъл Холдинг АД е с едностепенна система на управление.

Съвет на директорите:

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

Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор.

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.

1.3. Дъщерни предприятия

Този финансов отчет е консолидиран отчет на Групата.

Групата от предприятия включва предприятието майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, неговото дъщерно дружество „Напредък Инвест“ ЕООД, дъщерното дружество на „Напредък Инвест“ ЕООД – „Напредък 1951“ ЕООД и дружеството „КБМ“ ЕООД.

Предприятието майка е придобило 100% от капитала на „Напредък Инвест“ ЕООД през ноември 2022 г. Основен предмет на дейност на дъщерното предприятие е : вътрешна и външна търговия с мебели, всякаква друга дейност, незабранена от закона.

Заедно с придобиването на „Напредък Инвест“ ЕООД, дружеството – майка придобива контрол върху 100% от дяловете на неговото дъщерно дружество „Наредък 1951“ ЕООД. Предмета на дейност на „Напредък 1951“ ЕООД е производство, вътрешна и външна търговия с мебели, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

През декември 2023 г дружеството – майка „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.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Този консолидиран 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 2022 г. и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Консолидирания финансов отчет включва консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран 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 консолидирания отчет за всеобхватния 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- майка, в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Групата избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. 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.

Групата не е изготвила консолидирания си финансов отчет към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет на дружеството-майка, така както се изисква съгласно МСФО 10. Групата е приложила 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-майка 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 на Групата.

За да могат да придобият пълна представа за финансовото състояние, резултатите от дейността, както и за промените във финансовото състояние на Групата като цяло, потребителите на този консолидиран финансов отчет е необходимо да го четат заедно с индивидуалния финансов отчет на дружеството-майка, както и финансовите отчети на дъщерните дружества за финансовата година към 31 декември 2023 г.

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

Отчетният период обхваща периода - 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 приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Групата 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 групата 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 приходи от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

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

2.3. Принцип - предположение за действащо предприятие

Консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Групата 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.

Руската инвазия в Украйна и последвалата я вълна от международни икономически и политически санкции, продължават да имат всеобхватно икономическо въздействие не само върху бизнеса в двете засегнати държави, но и в световен мащаб, доколкото бизнесът участва в икономически дейности, които могат да бъдат засегнати от събитията. Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликта. Ефектите от инвазията на Русия в Украйна, се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на Групата, 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/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 и Украйна;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация към 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 отчет на отчитащите се Групи и предприятия;
- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;

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 отчитащата се група да бъде съществен. Очакваните негативни последици обхващат:

- Влияние върху измерените справедливи стойности на активи и пасиви;
- Ефекти върху прогнозираните бъдещи парични потоци и приложени дисконтни 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;

Ръководството е извършило задълбочен анализ за влиянието на ефектите върху финансовия отчет на Групата, възникващи в резултат от изострящата се геополитическа обстановка, породена от конфронтацията между Русия и Украйна, както и в резултат от ръста в нивата на инфлацията и лихвените проценти, с оглед да потвърди очакванията си, че Групата ще може да продължи да съществува като действащо предприятие. Групата също има намерението и способността да предприеме действия, необходими, за да продължи да съществува като действащо предприятие.

Групата продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, в изпълнение на прогнозния план за продажби и в обичайния си процес на покупки. До момента Групата няма ликвидни затруднения и забавяне на доставките и извършва навреме плащанията към своите доставчици. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризите и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

Консолидирания финансов отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятията от групата имат история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

2.4. Изявление за съответствие

Групата 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 01.01.2022 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 групата поради специфичните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на групата 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 групата е приела 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 ОИСР.

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 коквито 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 информацията 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 информацията 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 информацията, която позволява на потребителите на информацията 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

Групата представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. В настоящия консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. сравнителната информация включва данните от индивидуалния финансов отчет на дружеството-майка към 31.12.2023 г. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Групата изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- групата 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. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. 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 и предположения с висока несигурност

Полезен живот на имоти, машини и оборудване

Ръководството на групата 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 групата 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 групата 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 групата 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 дружествата от групата имат 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. Групата трябва да оцени времето за 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 групата прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразят промяната в обстоятелствата, както и в данъчните разпоредби.

3. ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ /ЗНАЧИМИ/ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти най-често представляват сгради или части от сгради, които не се ползват, но се притежават от групата, 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

Групата 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

Групата 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 преглеждат 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 преоценен 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.

Групата 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.

Групата е определила 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. Групата е приела 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, групата 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 преоценка на сградите се признават в друг всеобхватен доход и се натрупват към компонента “преоценен 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 „преоценен резерв”. Всички останали намаления се отнасят директно в отчета за всеобхватния доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценен резерв се прехвърля в увеличение на неразмесените 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

Групата 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
Съоръжения	от 10 до 25 години	от 10 до 25 години
Транспортни средства	от 4 до 5 години	от 4 до 5 години
Други ДМА	от 6 до 7 години	от 6 до 7 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 преоценен 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 предприятията в Групата се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Групата е определила 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, групата 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.

3.4. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Групата става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, групата отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Групата признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която групата е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и групата е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени, т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

3.5. Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Групата класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

3.6. Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания

Финансовите активи на групата са вземания по продажби и за тях се прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на групата по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

3.7. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

3.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Групата прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията “Други разходи за дейността” на лицевата страна на консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3.9. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат 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, а последващо – по амортизируема стойност.

3.10. 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 капитала, 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.

3.11. 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

Групата 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 (наети офиси) и транспортни средства и за лизинговите си договори на активи на ниска стойност, които групата счита, че са на ниска стойност като нови и се използват самостоятелно в групата, 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 отдадения 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.

3.12. 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.

3.13. Капитал и резерви

Елеа Кепитъл Холдинг АД – дружеството - майка е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на групата за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на групата 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 - майка 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 групата и текущо задължение към собствениците му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

3.14. 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.

3.15. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия 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 дружествата от групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружествата от групата в качеството им 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 групата;
- 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 персоналот 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 групата 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 групата 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 персоналот се назначава сезонно дружествата от групата не са начислили такива задължения.

Съгласно Кодекса на труда групата 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. Групата не е начислила 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.

Групата 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.

3.16. 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 групата 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 консумира ползите, получени от дейността на групата в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на групата 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

Групата 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 групата. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от групата 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. Групата 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. Групата 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 групата 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. Групата 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 групата 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 групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, групата 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.

3.17. Разходи

Оперативни разходи

Разходите в групата 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.

Групата 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 групата 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.

3.18. 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 баланс 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.

3.19. Свързани лица

Групата 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 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 групата.

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.

3.20. Справедлива стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите групата 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, групата 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 групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на групата 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.

3.21. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност групата 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 групата.

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 групата 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 групата.

3.22. 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 групата 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 групата 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, групата актуализира с новата информация оповестяванията, които се отнасят до тези условия.

4. БАЗА НА КОНСОЛИДАЦИЯ

Инвестиции в дъщерни предприятия

Финансовата информация на следните дъщерни предприятия е консолидирана в настоящия консолидиран финансов отчет към финансовата информация на предприятието - майка:

Име на дъщерно Дружество	2023		2022	
	Пряко участие	Инвестиция в хил. лв.	Пряко участие	Инвестиция в хил. лв.

„Напредък Инвест“ ЕООД	100 %	500	100 %	500
„Напредък 1951“ ЕООД	100 %	1 227	100 %	1 227
„КБМ“ ЕООД	100%	5 100	-	-
ОБЩО		6 827		1 727

Инвестиция в група „Напредък Инвест“ ЕООД

През ноември 2022 г дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100% от дяловете на „Напредък Инвест“ ЕООД. Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в консолидирания финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30 ноември 2022 г.)

Активи и пасиви на Групата	Справедлива стойност към датата на придобиване хил.лв.
Нетекущи активи	
Имоти машини и съоразения	1 778
Инвестиционни имоти	265
Отсрочени данъци	135
	2 061
Текущи активи	
Краткосрочни финансови активи	
Материални запаси	135
Текущи търговски и други вземания	10
Текущи финансови активи	90
Парични средства	25
	260
Общо активи	2 321
Нетекущи пасиви	-
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	1 650
Общо пасиви	1 650
Общо нетни разграничими активи:	671

Печалба от изгодна покупка, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Печалба от изгодна покупка	хил.лв.
Общо възнаграждение	500
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(671)
Печалба от изгодна покупка на групата	171

Към датата на придобиване на дъщерното дружество е направена оценка на 100% от капитала на дъщерното дружество „Напредък Инвест“ ЕООД. Оценката е изготвена от „Апис Трейд“ ЕООД., чрез лицензиран оценител Николай Цонев. Според оценката пазарната стойност е направена преоценка на активите на „Напредък Инвест“ АД и дъщерното му предприятие „Напредък 1951“ ЕООД В резултат от направената преоценка на инвестицията. Е коригиран и капитала на Групата на „Напредък Инвест“ ЕООД както следва:

Изчисляване на нетните активи на Група „Напредък Инвест“ ЕООД

Заедно с придобиването на инвестицията си в „Напредък Инвест“ ЕООД, дружеството – майка придобива контрол и върху 100% от дяловете на дъщерното му дружество „Напредък 1951“ ЕООД. Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в консолидирания финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30 ноември 2022 г.)

Активи и пасиви на Групата	Балансова стойност към датата на придобиването Напредък Инвест ЕООД	Балансова стойност към датата на придобиване Напредък 1951 ЕООД	Корекция съгласно оценка и други корекции	Справедлива стойност към датата на придобиване на група Напредък Инвест ЕООД
----------------------------	---	---	---	--

Нетекучи активи				
Имоти, машини и съоръжения	-	176	1 600	1 776
Инвестиции в дъщерни предприятия	1 227	-	(1 227)	-
Инвестиционни имоти	-	265	-	265
Активи по отсрочени данъци	12	8	-	20
	1 239	449	373	2 061
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи				
Материални запаси	-	135	-	135
Текущи търговски и други вземания	10	758	(758)	10
Търговски и други	-	90	-	90
Парични средства	23	2	-	25
	33	985	(758)	260
Общо активи	1 272	1 434	(385)	2 321
Нетекучи пасиви	-	-	-	-
Текущи пасиви				
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	1 330	124	-	1 454
Текущи задължения към свързани лица	-	196	-	196
Общо пасиви	1 330	320		1 650
Общо нетни разграничими активи:	(58)	1 114	(385)	671

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността. Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено	(500)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(500)
Получени парични средства	25
Нетно парични средства платени при придобиването	(475)

Инвестиция в „КБМ“ ЕООД

През декември 2023 г дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100% от дяловете на „КБМ“ ЕООД. Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в консолидирания финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31 декември 2023 г.)

Активи и пасиви на Групата	Справедлива стойност към датата на придобиване хил.лв.
Нетекучи активи	
Имоти машини и съоръжения	20
Инвестиционни имоти	11
	31
Текущи активи	
Краткосрочни финансови активи	
Краткосрочни финансови активи	11 651
Текущи финансови активи	2 789
Текущи търговски и други вземания	1 856
Вземания от свързани лица	15
Парични средства	9
	16 320
Общо активи	16 351
Нетекучи пасиви	-
Отсрочени данъци	113
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	13 654
Общо пасиви	13 767
Общо нетни разграничими активи:	2 584

Печалба от изгодна покупка, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	ХИЛ.ЛВ.
Общо възнаграждение	5 100
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(2 584)
Репутация към датата на покупката	2 516

Парични потоци	ХИЛ.ЛВ.
Прехвърлено възнаграждение, платено	(5 100)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(5 100)
Получени парични средства	9
Нетно парични средства платени при придобиването	(5 091)

5. ДРУГИ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

5.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Търговски площи BGN '000	Земя BGN '000	Сгради BGN '000	Общо BGN '000
2022 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	293	-	-	293
Придобити активи	-	265	-	265
Излезли през периода	(293)	-	-	(293)
Салдо към 31 декември	-	265	-	265
Амортизация				
Салдо към 1 януари	72	-	-	72
Начислена за периода	3	-	-	3
Изписана през периода	(75)	-	-	(75)
Салдо към 31 дек	-	-	-	-
Преносна стойност				
на 1 януари	221	-	-	221
на 31 декември	-	265	-	265
2023 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	-	265	-	265
Новопридобити активи – бизнескомбинация	-	11	-	11
Рекласификация	-	313	1 495	1 808
Салдо към 31 декември	-	589	1 495	2 084
Амортизация				
Салдо към 1 януари	-	-	-	-
Рекласификация	-	-	143	143
Начислена през периода	-	-	40	40
Салдо към 31 декември	-	-	183	183
Преносна стойност				
на 1 януари	-	265	-	265
на 31 декември	-	589	1 312	1 901

През 2022 г. Дружеството – майка е продало притежаваните от него инвестиционни имоти. С придобиването на дъщерното дружество „Напредък 1951“ ЕООД групата придобива земя – пасище като инвестиционен имот. С придобиването на КБМ ЕООД през 2023 г., групата придобива инвестиционен имот земя за 11 хил.лв.

Към 31.12.2023 г. е направена рекласификация на притежаваните от дъщерното дружество „Напредък 1951“ ЕООД дълготрайни активи в инвестиционни имоти.

Преглед за обезценка

Инвестиционните имоти на дружеството са прегледани за обезценка и е установено, че балансовата им стойност се доближава до паразната им стойност

Други данни

Преди да продаде инвестиционните си имоти Групата отдава под наем по договори за оперативен лизинг търговски площи. Общата сума, призната като приход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 0 хил.лв. (2022 г. – 36 хил.лв.).

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

5.2. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя BGN '000	Сгради BGN '000	Машини и оборудване BGN '000	Съоръжения BGN '000	Транспортни средства BGN '000	В процес на изграждане BGN '000	Други BGN '000	Общо BGN '000
2022 година								
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	51	9	72			51		183
Новопридобити активи – бизнескомбинация	40	194	494	126	27	-	8	889
Излезнали през периода	(51)	-	(72)			(51)		(174)
Преоценка към 31 декември	273	1 327	-	-	-	-	-	1 600
Салдо към 31 декември	313	1 530	494	126	27	-	8	2 498
Амортизация								
Салдо към 1 януари	-	4	68	-	-	-	-	72
Амортизация придобити активи	-	144	428	107	27	-	8	714
Начислена за периода	-	5	1			-		6
Изписана през периода	-	-	(69)			-		(69)
Салдо към 31 дек	-	153	428	107	27	-	8	723
Преносна стойност								
на 1 януари	51	5	4			51		111
на 31 декември	313	1 377	66	19	-	-	-	1 775
2023 година								
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	313	1 530	494	126	27	-	8	2 498
Придобити активи – бизнескомбинация	-	-	-	32	-	-	-	32
Отписани активи	-	(26)	-	-	-	-	-	(26)
Рекласификация	(313)	(1 495)	-	-	-	-	-	(1 808)
Салдо към 31 декември	-	9	494	158	27	-	8	696
Амортизация								
Салдо към 1 януари	-	153	428	107	27	-	8	723
Придобити активи – бизнескомбинация				12				12
Отписани активи	-	(22)	-	-	-	-	-	(22)
Рекласификация	-	(143)	-	-	-	-	-	(143)
Начислена за периода	-	20	-	3	-	-	-	23
Други изменения	-	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември	-	8	428	122	27	-	8	593
Преносна стойност								
на 1 януари	313	1 377	66	19	-	-	-	1 775
на 31 декември	-	1	66	36	-	-	-	103

През 2022 г. Дружеството - майка е продало голяма част от притежаваните имоти, машини и съоръжения. През 2022 г. ръководството на групата е възложило да се направи оценка на капитала на дъщерното дружество „Напредък Инвест“ ЕООД. Установено е, че стойността на нетните му разграничими активи към датата на придобиване на инвестицията в дъщерното дружество се равнява на 607 хил.лв. или с 665 хил.лв повече от нетните разграничими активи по баланс. Тъй като единствения актив в „Напредък Инвест“ ЕООД е инвестицията в неговото дъщерно дружество “Напредък 1951“ ЕООД, увеличаването на стойността на активите се прехвърля върху активите на „Напредък 1951“ ЕООД. Съответно пропорционално съгласно преизчислените баланси на двете дружества, публикувани в оценката стойността на земята, собственост на „Напредък 1951“ ЕООД е увеличена с 113 хил.лв., а сградите с 552 хил.лв.

През 2023 г. ръководството на групата взема решение да рекласифицира притежаваните от „Напредък 1951“ ЕООД дълготрайни активи – земя и сгради в инвестиционни имоти, поради примяна в намерението за използването им в дейността на дружеството – ще бъдат отдавани под наем за бъдеще.

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички останали 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 ипотeki върху имоти, машини и съоръжения на групата.

5.3. 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	-	-
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
Начислена за периода	-	-
Салдо към 31 декември	2	2
Преносна стойност		
на 1 януари	-	-
на 31 декември	-	-

5.4. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

През 2023 г. Групата придобива инвестиция в дружество, регистрирано във Великобритания асоциирано участие в размер на 27 %. Инвестицията е в размер на 20 184 хил.лв.

	31 декември 23		31 дек.22	
	BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Black Sea Properties Pls	20 184	27%	-	-
Дял във финансовия резултат	-	-	-	-
Общо	20 184	-	-	-

5.5. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 23 BGN'000	31 дек.22 BGN'000
Материали и консумативи	12	39

Незавършено производство	84	84
Готова продукция	5	5
Стоки	7	23
Общо	108	151

5.6. ТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	31 декември 23 BGN'000	31 дек.22 BGN'000
<i>Финансови активи по справедлива стойност, в т.ч.</i>	13 256	-
Акции на публични непублични дружества	3 762	-
Дялове в договорни фондове	9 494	-
<i>Финансови активи отчитани по амортизируема стойност, в т.ч.</i>	47 360	-
Предоставени аванси	10 849	-
Обезценка	(20)	-
Вземания по договори за цесия	14 623	-
Обезценка	(86)	-
Заеми и лихви по заеми, в т.ч.	21 979	97
От свързани лица	15	97
Общо	60 616	97

Финансовите активи са били прегледани за обезценка, съгласно изискванията на МСФО 9 и ръководството е преценило, че не е необходимо за тях да бъдат начислени кредитни загуби от обезценки към датата на изготвяне на този консолидиран финансов отчет.

5.7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 23 BGN'000	31 дек. 22 BGN'000
<i>Дългосрочни търговски и други вземания</i>		
Предатени разходи	615	-
<i>Краткосрочни търговски и други вземания</i>		
Вземания от доставчици и клиенти	3	5
Вземания по продажба на ФА	1 393	-
Обезценка	(30)	-
Данъци за възстановяване	233	7
Гаранции	3	-
Гаранционни депозити на свързани лица	2	-
Предплатени разходи	122	-
Общо	1 726	12

Търговските и други вземания също са били прегледани за обезценка, съгласно изискванията на МСФО 9 и ръководството е преценило, че не е необходимо за тях да бъдат начислени кредитни загуби от обезценки към датата на изготвяне на този консолидиран финансов отчет.

5.8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 23 BGN'000	31 дек.22 BGN'000
Парични средства в брой	-	27
Парични средства в безсрочни депозити	313	28
Общо	313	55

Няма блокирани парични средства.

5.9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 23 BGN'000	31 дек.22 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 157	94
Резерв от емисия на акции	47 451	-
Преоценъчен резерв	2	2
Други резерви	254	254
Неразпределена печалба	411	122
Печалба/ загуба за периода	1 660	301
Общо	51 935	773

Основен капитал

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

	Обикновени акции (бр.)	Номинална стойност (BGN)	общо (BGN)
към 31 декември 2022 г.	<u>93 774</u>	<u>1,00</u>	<u>93 774</u>
към 31 декември 2023 г.	<u>2 156 802</u>	<u>1,00</u>	<u>2 156 802</u>

Акционери	% от основния капитал	Участие в осн.капитал лева
Юридически лица	98,70 %	2 128 808
Физически лица	1,30%	27 944
Общо:	<u>100 %</u>	<u>2 156 802</u>

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от оценка на инвестиционни имоти, сгради и съоръжения до справедлива стойност, който се реинтегрира към неразпределени печалби при отписване на актива.

Резерви

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

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	2 156 802	93 774
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	1 660	301
Основна нетна печалба на акция (BGN)	<u>0.77</u>	<u>3.20</u>

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

5.10. ОТСРОЧНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ

Временна разлика, неизползвани данъчни загуби, неизползвани данъчни кредити	31.12.2022	Движение на отсрочените данъци за		31.12.2023
	Отсрочен данък	увеличение	намаление	Отсрочен данък
		Отсрочен данък	Отсрочен данък	
Активи по отсрочени данъци				
Неизползвани данъчни загуби	(22)	(106)	10	(118)
Обезценки на ФИ	-	(14)	-	(14)
Обезценка на вземания	-	(14)	-	(14)

Провизии	-	(1)	-	(1)
Общо активи по отсрочени данъци:	(22)	(135)	10	(147)
Пасиви по отсрочени данъци				
Общо пасиви по отсрочени данъци:	-	-	-	-
Преоценка на ФИ	-	242	-	242
Преоценка на инвестиционни имоти – корекция от 2022 г.	-	26	-	26
Общо пасивни по отсрочени данъци:	-	268	-	268
Отсрочени данъци (нето)	(22)	133	10	121

5.11. ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
<i>Дългосрочни задължения</i>	23 470	
Главница по облигационен заем	23 470	
<i>Краткосрочни задължения</i>	5 904	
Лихви по облигационен заем	78	
Задължения по търговски заеми	2 292	
Задължения по репо сделки	1 505	
Задължения по договор за цесия, в т.ч.	2 029	1 421
Към свързани лица	-	1 421
Общо	29 374	1 421

Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези, за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност. В представената по долу таблицата са описани промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

	2022	Парични изменения	Други изменения*	2023
Цесия	1 421	923	(315)	2 029
Репо сделки	-	-	1 505	1 505
Търговски заеми	-	-	2 292	2 292
Облигационен заем	-	23 470	78	23 548
Общо	1 421	24 393	3 560	29 374

През април 2023 г. Съветът на директорите на Дружеството – майка взима решение за издаване на облигационен заем, чрез издаване на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени и неконвертируеми облигации. Общата стойност на облигационния заем е 2 250 хил. EUR. Срокът на облигацията е 7 години. Дължимата лихва по него е 6 % на годишна база при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Периодичността на лихвеното плащане е на 6 месеца считано от 12.04.2023 г. Първите две години са гратисен период за плащане на главницата по облигационния заем. От третата до седмата година погашенията на главницата следва да се извършват на 10 равни главнични плащания от по 225 хил. EUR. към датата на плащане на лихвата. С получените средства от облигационния заем ще се изкупуват дъщерни дружества, значителни дялови участия в публични и непублични дружества, покупка на финансови инструменти и недвижими имоти. Облигацията е записана изцяло посредством частно пласиране. На 31.12.2023 г. облигационния заем е обратно изкупен от Дружеството – майка като е начислена дължимата лихва от датата на издаването му до датата на обратното изкупуване. Задължението по отпуснатия облигационен заем е изцяло погасено, включително чрез прихващане на настъпни вземания и задължения.

През декември 2023 г. Съветът на директорите на Дружеството – майка взима решение за издаване на нов облигационен заем, чрез издаване на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени и неконвертируеми облигации. Общата стойност на облигационния заем е 12 000 хил. EUR. Срокът на облигацията е 8 години. Дължимата лихва по него е 6-месечен EURIBOR + надбавка от 0.1%, но не по – малко от 3.25% и не повече от 5.25% на годишна база при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Периодичността на лихвеното плащане е на 6 месеца считано от 06.12.2023 г. Първите три години са гратисен период за плащане на главницата по облигационния заем. С получените средства от облигационния заем ще се изкупуват дъщерни дружества, значителни дялови участия в публични и непублични дружества, покупка на финансови инструменти и недвижими имоти. Облигацията е записана изцяло. Обезпечена е със застраховка.

5.12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 23 BGN'000	31 дек.22 BGN'000
Задължения към доставчици	53	70
Получени аванси	895	1
Задължения към персонала, в т.ч.	7	101
Свързани лица	2	1
Данъчни задължения	38	
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Задължения за корпоративен данък	-	10
Застраховки	685	-
Задължения за покупка на ФА	656	-
По договори за цесия	4 316	-
Други	1	-
Общо	6 652	183

5.13. ПРИХОДИ

	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Приходи от наеми		23
Приходи от продажба на стоки – бракувани	26	-
Префактурирани разходи	-	60
Общо	26	83

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

5.14. ДРУГИ ПРИХОДИ

	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Приходи от отписани задължения	98	-
Финансирания от МФ	-	20
Общо	98	20

5.15. ПЕЧАЛБИ/ЗАГУБИ, КОИТО СЕ ОТЧИТАТ НЕТНО

	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Приходи от продажби надълготрайни активи	67	385
Балансова стойност на продадени активи	(11)	(322)
Общо	56	63

5.16. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

<i>Разходи за материали</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Ел. енергия	(8)	(71)
Други	(5)	(1)
Общо	(13)	(72)

5.17. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходи за външни услуги</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Застраховки	(10)	-
Счетоводни и одиторски услуги	(61)	(3)
Такса КФН, БФБ, ЦД	(31)	(4)
Банка довереник	(2)	-
Правни услуги	(5)	-
Ремонти	-	(2)
Консумативи	-	(2)
Абонаментно обслужване	(3)	-
Инвестиционни услуги	(26)	-
Консултантски услуги	-	(1)
Професионални услуги	-	(7)
Други услуги	(17)	(9)
Общо	(155)	(28)

5.18. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

<i>Разходи за персонала</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Възнаграждения на персонала	(67)	(17)
Осигурителни вноски	(10)	(1)
Общо	(77)	(18)

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

5.19. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

<i>Разходи за амортизация</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Амортизация на инвестиционни имоти	(40)	(6)
Амортизация на имоти, машини и оборудване	(23)	(3)
Амортизация на нематериални активи	-	(1)
Общо	(63)	(10)

Разходите за амортизация по групи активи са оповестени в приложения 3, 4 и 5.

5.20. ДРУГИ РАЗХОДИ

<i>Други разходи</i>	31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
Себестойност на продадени стоки	(10)	-
МДТ	(1)	(6)
Обезценка	(10)	-
Глоби	(2)	-
Други	(22)	(1)
Общо	(45)	(7)

5.21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

31 декември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
-----------------------------	-----------------------------

Финансови приходи		
Приходи от лихви	549	4
Приходи от операции с финансови активи	136	105
Приходи от преоценки	14	-
Отрицателна репутация	-	171
Приходи от цесии	1 328	-
Общо	2 027	280
	31 декември 2023	31 декември 2022
	BGN'000	BGN'000
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(136)	(2)
Други финансови разходи	(4)	-
Общо	(140)	(2)

5.22. 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	516	309
Ефект от консолидация	1200	(249)
Увеличения на финансовия резултат	6	292
Намаления на финансовия резултат	(1 256)	(249)
Данъчна печалба	466	103
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2022 г.: 10%)	(46)	(10)
Изменение в отсрочен данък	(8)	2
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	(54)	(8)

5.23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Свързани лица на групата са:

- Димитър Панчев – прокурист. 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 Величков Борисов – изпълнителен директор. През 2023 г. и 2022 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- Велислав Николаев Карадачки – член на СД. През 2023 г. и 2022 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- Стоян Иванов Бъчваров – член на СД. През 2023 г. и 2022 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол.
- Цветан Руменов Димитров-изпълнителен директор. През 2023г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол
- ДНС Инвест АД – мажоритарен собственик на капитала
- ДНС Финанс ООД – мажоритарен собственик на капитала на ДНС Инвест АД
- RENUB" LTD, Република Кипър-мажоритарен собственик на капитала

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Вземания		

Предоставени заеми	26	97
Предоставени средства за гаранции	9	-
Погасени заеми	(108)	-
Възстановени гаранции	(7)	-
Общо	(80)	97

Задължения

Прехвърлено задължение по договор за цесия	(1 421)	-
Получени заеми	3	-
Плащания по получени заеми	(3)	-
Договор за цесия	1	-
Плащания по договор за цесия	(1)	-
ДУК	28	2
Платени ДУК	(27)	(2)
Общо	(1 420)	97

Вземания от свързани лица

Вземанията от собственици са както следва:

	2022 BGN '000	2022 BGN '000
Вземания по договор за заем	15	97
Гаранции	2	-
Общо	17	97

	2022 BGN '000	2022 BGN '000
Задължения към свързани лица		
Задължения по договор за цесия	-	1 421
Задължения по договор за управление и контрол	2	1
Общо	2	1 422

Ключов управленски персонал

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

	31 декември 2023 BGN '000	31 декември 2022 BGN '000
Ръководство	28	2
Одитен комитет	-	-
Общо	28	2

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

6. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

6.1. Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, защото основно операциите и сделките са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон. Таблиците по-долу обобщават експозицията на групата към валутния риск:

31 декември 2023 в USD в EUR в български лева Общо

	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи по амортизирана стойност</i>				
Краткосрочни финансови активи	-	-	60 616	60 616
Парични средства и еквиваленти	-	-	313	313
Общо	-	-	60 929	60 929
<i>Финансови пасиви по амортизирана стойност</i>				
Краткосрочни финансови пасиви	-	23 548	5 826	29 374

31 декември 2022	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи по амортизирана стойност</i>				
Краткосрочни финансови активи	-	-	97	97
Парични средства и еквиваленти	-	-	55	55
Общо	-	-	152	152
<i>Финансови пасиви по амортизирана стойност</i>				
	-	-	1 421	1 421

6.2. Ценови риск

Групата е изложена на финансови рискове поради промените в цените в наемите на имоти. Групата 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 групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

6.3. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на групата 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 групата носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити) и вземания от клиенти.

	2023 г.	2022 г.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Текущи финансови активи	60 616	97
Пари и парични еквиваленти	313	55
Балансова стойност	60 929	152

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, групата 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.

6.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Групата 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 групата има само несъществени задължения към държавата, които са погасени в срок.

6.5. Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло групата няма значителни лихвоносни активи. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки вече не се олихвяват. Поради това, тези депозити са третираны като нелихвени финансови активи.

Към 31.12.2023 г. групата няма вземания.

Задълженията на групата 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.				
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	Общо
Финансови активи	49 279	50 863	50 863	-	-	-	50 863
Краткосрочни текущи финансови активи	13 256	13 256	13 256	-	-	-	13 256
Други финансови активи	46 719	48 253	48 253	-	-	-	48 253
Търговски и други вземания	2 230	2 280	2 280	-	-	-	2 280
Вземания от свързани лица	17	17	17	-	-	-	17
Парични средства и парични еквиваленти	313	313	313	-	-	-	313
Финансови пасиви	36 949	43 704	14 604	2 244	9 764	17 092	43 704
Задължения по заеми към облигационери	24 471	31 226	2 126	2 244	9 764	17 092	31 226
Задължения по заеми и репо сделки	3 797	3 797	3 797	-	-	-	3 797
Други финансови пасиви	2 029	2 029	2 029	-	-	-	2 029
Търговски и други задължения към трети лица	6 652	6 652	6 652	-	-	-	6 652
Общо нетна ликвидна стойност	12 330	7 159	36 259	(2 244)	(9 764)	(17 092)	7 159

Към 31.12.2022 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	Общо
Финансови активи	141	141	141	-	-	-	141
Краткосрочни текущи финансови активи	97	102	102	-	-	-	102
Търговски и други вземания	12	12	12	-	-	-	12
Парични средства и парични еквиваленти	55	55	55	-	-	-	55
Финансови пасиви	1 604	1 604	1 604	-	-	-	1 604
Търговски и други задължения към трети лица	183	183	183	-	-	-	183
Краткосрочни финансови пасиви	1 421	1 421	1 421	-	-	-	1 421
Общо нетна ликвидна стойност	(1 440)	(1 435)	(1 435)	-	-	-	(1 435)

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск групата 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 групата не са зависими от лихвен риск.

6.6. Капиталов риск

С управлението на капитала групата цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес.

Групата няма заеми и/или дългове към 31 декември.

7. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Съдебни спорове

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

8. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно Закона за счетоводството, групата следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието. Независим одитор на ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД е р.о. Деян Константинов, чрез Константинов Одит ЕООД и възнаграждението е в размер на 3 хил.лв.. Регистрираният одитор не е предоставял други услуги на групата.

9. 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 стоков 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:

- 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 дисконтни 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.

10. Събития след датата на баланса

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

Съставител:

Изпълнителен директор:

(Прайм Бизнес Консултинг, чрез Силвия Йорданова)

(Цветан Димитров)

ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД

Годишен консолидиран доклад за дейността за 2023 година

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и чл. 11, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. на Комисията за финансов надзор.

Настъпилите през 2023 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, на регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

Групата от предприятия включва предприятието майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, неговото дъщерно дружество „Напредък Инвест“ ЕООД, дъщерното дружество на „Напредък Инвест“ ЕООД – „Напредък 1951“ ЕООД и дружеството „КБМ“ ЕООД.

Предприятието майка е придобило 100% от капитала на „Напредък Инвест“ ЕООД през ноември 2022 г. Основен предмет на дейност на дъщерното предприятие е: вътрешна и външна търговия с мебели, всякаква друга дейност, незабранена от закона.

Заедно с придобиването на „Напредък Инвест“ ЕООД, дружеството – майка придобива контрол върху 100% от дяловете на неговото дъщерно дружество „Напредък 1951“ ЕООД. Предмета на дейност на „Напредък 1951“ ЕООД е производство, вътрешна и външна търговия с мебели, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

През декември 2023 г. дружеството – майка „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.

„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 групата от предприятия включително майката - „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 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.

2. 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:

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

б). 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:

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

3. На 03.10.2023г. ДНС Инвест” АД продава 65 300бр.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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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.

1. 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 2001г. до 2022г. 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 2022г. 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.

2. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

2.1. Обем, структура и динамика на приходите

Наименование приходите	на	Текущ период	Предходен период	Изменение
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Нетни приходи от продажби		191	468	-277
Приходи от финансираня		0	20	-20
Финансови приходи		2027	280	1747
Общо		2218	768	1450

През 2023г. групата отчита сериозен прираст на приходите си в размер на 2‘218 хил.лв.

2.2. Обем, структура и динамика на разходите

Наименование разходите	на	Текущ период	Предходен период	Изменение
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Разходи за материали		13	72	-59
Разходи за външни услуги		155	28	127
Разходи за амортизации		63	10	53
Разходи за заплати		67	17	50
Разходи за осигуровки		10	1	9
Балансова стойност продадените активи	на	11	322	-311

Други разходи	45	7	38
Финансови разходи	140	2	138
Общо	504	459	45

Разходите като цяло се увеличават спрямо предходният период основно поради отчетени разходи за външни услуги и финансови разходи.

2.3. Финансово-икономически показатели- сравнителен анализ

№	Показатели	Текущ период	Предходен период	Изменение	
				стойност	%
1	Финансов резултат	1 660	301	1 359	551.50%
2	Нетен размер на приходите от продажби	191	468	-277	-59.19%
3	Собствен капитал	51 935	773	51 162	6718.63%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	36147	1604	34543	2253.55%
5	Обща сума на активите	88 082	2 377	85 705	3705.60%
6	Приходи	2218	768	1450	288.80%
7	Разходи	504	459	45	109.80%
8	Краткотрайни активи	62641	315	62326	19886.03%
9	Краткосрочни задължения	12556	1604	10952	782.79%
10	Краткосрочни вземания	48964	109	48855	44921.10%
11	Парични средства	313	55	258	569.09%
	Рентабилност				
12	Коефициент на рентабилност на приходите (1/6)	0.75	0.39	0.36	190.96%
13	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.03	0.39	-0.36	-91.79%
14	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	0.05	0.19	-0.14	-75.53%
15	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	0.02	0.13	-0.11	-85.12%
	Ефективност				
16	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	4.40	1.67	2.73	263.02%
17	Коефициент на ефективност на приходите (7/6)	0.23	0.60	-0.37	-61.98%
	Ликвидност				
18	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	4.99	0.20	4.79	2540.39%
19	Коефициент на бърза ликвидност (10+11/9)	3.92	0.10	3.82	3838.43%
20	Коефициент на незабавна ликвидност (11/9)	0.02	0.03	-0.01	-27.30%
	Финансова автономност				

21	Коефициент на финансова автономност (3/4)	1.44	0.48	0.95	298.13%
22	Коефициент на задължнялост (4/3)	0.70	2.08	-1.38	-66.46%

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

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

3.1. 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.	хил.лв.
Нетни приходи от продажби	191	468	-277
Приходи от финансираня	0	20	-20
Финансови приходи	2027	280	1747
Общо	2218	768	1450

3.2. 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
Нетни приходи от продажба на стоки, от продажба на дълготрайни активи и приходи от отписани задължения	Не	191	8.61%
Финансови приходи от договори за цесия	Да	1 328	59.87%
Финансови приходи от операции с финансови активи и от преоценки	Не	150	6.77%
Финансови приходи от лихви	Не	549	24.75%
Общо		2218	100,00%

3.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА 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.

3.4. 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.

3.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО, 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 „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД характер, както и за дъщерните ѝ дружества.

3.6. 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.

3.7. 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 асоциирано участие в размер на 30%. Инвестицията е в размер на 20 184 хил.лв.

3.8. 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.

– Групата не е ползвала заеми за отчетният период.

3.9. 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 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.

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

Дружеството - майка 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. 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.

3.11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководствата на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и дъщерните ѝ дружества, не са публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2023 г.

3.12. 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. Дружествата нямат просрочени задължения.

3.13. 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;
- ✓ модернизирани 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.

3.14. 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.

3.15. 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 групата Дружества функционира изградена система за вътрешен контрол. Ежегодно се организира и провежда инвентаризация на всички активи и пасиви. 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.

3.16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Съгласно решение от Протокол от извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД 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 „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД 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.

3.17. 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 на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, не притежават акции от дружеството. Емитентът няма предоставени опции.

3.18. 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 „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

3.19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ

ДРУЖАЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2023г. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

3.20. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите – Нели Илиева Кръстева-Кьосева

Адрес за кореспонденция и телефон:

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

+359 889 805 915

e-mail: n.krasteva@mail.bg

3.21. 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.

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

1. На 04.04.2024 г. е назначена Нели Илиева Кръстева-Кьосева като Директор за връзка с инвеститорите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД. Уведомлението за сключване на трудов договор с Директор за връзка с инвеститорите е подадено към КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД и Обществеността.

2. На 18.04.2024 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 12'000'000 (дванадесет милиона) евро, разпределение в 12'000 (дванадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална стойност на една облигация в размер на 1'000 (хиляда) евро, с плаващ лихвен процент в размер, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1% (100 базисни точки), но не по-малко общо 3.25% (три цяло и двадесет и пет стотни процента) и не повече общо от 5.25% (пет цяло и двадесет и пет стотни процента) годишно, платим на 6-месечен период, с дата на емитиране 06.12.2023 г. и дата на падеж 06.12.2031 г., с ISIN код BG2100039234, издадена от „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, гр. София, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 01.12.2023 г.

3.23. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ГРУПАТА Е ИЗПРАВЕНА.

Основните рискове, пред които е изправена групата 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 срочност и обем.

3.24. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2023г. групата от дружества не е осъществявала научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

3.25. НАЛИЧИЕТО НА КЛОНОВА МРЕЖА.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и групата дружества нямат създадена клонова мрежа.

3.26. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯТА 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 „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД са краткосрочни и са основно парични средства.

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

Финансови пасиви на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД са използвани от дружеството са търговските задължения, които са несъществени и към момента са погасени.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

3.27. 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;*
- основанието 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.*

3.28. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През 2023 г. основните приходи на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД 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. са изплатени 15 хил. лв. възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. Няма условни или разсрочени възнаграждения.

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

• „REHUB” 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.

3.29. 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 своевременно 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

29.04.2024 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100 н ал. 4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,

Цветан Руменов Димитров, в качеството ми на Изпълнителен директор и законен представител на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД с ЕИК 124020731, с адрес на управление гр. София 1309, бул. Тодор Александров 137, ет.6

и

Силвия Ивайлова Йорданова, Изпълнителен директор на “ПРАЙМ БИЗНЕС КОНСУЛТИНГ” АД с ЕИК 206921942, съставител на финансовия отчет на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Доколкото ни е известно,

Годишният консолидиран финансов отчет за периода от 01.01.2023г. до 31.12.2023г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Известна ни е наказателната отговорност, която носим по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на неверни данни.

Дата:29.04.2024 г.

ДЕКЛАРАТОР:

Цветан Руменов Димитров
/Изпълнителен директор /

Силвия Ивайлова Йорданова
“ПРАЙМ БИЗНЕС КОНСУЛТИНГ” АД
/Съставител/