
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	3
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ.....	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА.....	8
ПОЯСНЕНИЯ.....	15

	Пояснение	01.01.2022- 31.12.2022	хиляди лева 01.01.2021- 31.12.2021
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	10	-	3
Финансови приходи	11	293	227
Общо приходи		293	230
РАЗХОДИ			
Разходи за дейността	12,13	(102)	(175)
Финансови разходи	14	(179)	(72)
Общо разходи		(281)	(247)
Печалба преди данъци	15	12	(17)
Разходи за данъци	15	(3)	2
Печалба	15	9	(15)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход	15,16	9	(15)

Дата: 20.02.2023 г.

Ръководител: _____
/Марийка Латева/

Съставител: _____
/Георги Маринов/Даниел Пройчев, Новакон
България ЕООД/

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 21.02.2023 г.

		хиляди лева	
	Пояснение	31.12.2022	31.12.2021
АКТИВИ			
Текущи активи			
Пари и парични еквиваленти	1	61	54
Търговски и други вземания	2	41	39
Текущи отсрочени разходи	3	1	-
Текущи финансови активи	4,11	3 552	3 611
Общо текущи активи:		3 655	3 704
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	-	1
Инвестиционни имоти	6	3 474	3 470
Нетекущи финансови активи	4,11	53	53
Общо нетекущи активи:		3 527	3 524
Общо активи		7 182	7 228
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	7	64	92
Общо текущи пасиви:		64	92
Нетекущи пасиви			
Пасиви по отсрочени данъци	8	223	217
Общо нетекущи пасиви:		223	217
Общо пасиви		287	309
КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	5 109	5 109
Печалба	15,16	1 786	1 810
Общо капитал:		6 895	6 919
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7 182	7 228

Дата: 20.02.2023 г.

Ръководител: _____
/Марийка Латева/

Съставител: _____
/Георги Маринов/Даниел Пройчев, Новакон
България ЕООД/

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 21.02.2023 г.

	Пояснение	Основен капитал	Резерви	Печалба	хиляди лева
					Общо
Начално салдо към 01.01.2021		5 109	-	1 825	6 934
Общ всеобхватен доход за периода	16	-	-	(15)	(15)
Крайно салдо към 31.12.2021		5 109	-	1 810	6 919
Начално салдо към 01.01.2022		5 109	-	1 810	6 919
Общ всеобхватен доход за периода	16	-	-	9	9
Други изменения		-	-	(33)	(33)
Крайно салдо към 31.12.2022		5 109	-	1 786	6 895

Дата: 20.02.2023 г.

Ръководител: _____
/Марийка Латева/

Съставител: _____
/Георги Маринов/Даниел Пройчев, Новакон
България ЕООД/

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 21.02.2023 г.

	Пояснение	хиляди лева	
		01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Оперативна дейност			
Плащания от оперативна дейност:		(171)	(186)
Към доставчици		(104)	(71)
За такси, комисионни и други подобни		(5)	(5)
На трудови възнаграждени, осигуровки и ддфл		(34)	(100)
На други данъци и такси		(1)	(10)
Други плащания от оперативна дейност		(27)	-
Постъпления от оперативна дейност:		4	10
От клиенти		-	1
От възстановени други данъци и такси		-	2
Други постъпления от оперативна дейност		4	7
Нетен поток от оперативна дейност		(167)	(176)
Инвестиционна дейност			
Плащания от инвестиционна дейност:		-	(57)
Други плащания от инвестиционна дейност		-	(57)
Постъпления от инвестиционна дейност:		176	124
Други постъпления от инвестиционна дейност		176	124
Нетен поток от инвестиционна дейност		176	67
Финансираща дейност			
Плащания от финансираща дейност:		(2)	-
Други плащания от финансираща дейност		(2)	-
Нетен поток от финансираща дейност		(2)	-
Изменение на паричните средства за периода		7	(109)
Парични средства в началото на периода	1	54	163
Парични средства в края на периода	1	61	54

Дата: 20.02.2023 г.

Ръководител: _____
 /Марийка Латева/

Съставител: _____
 /Георги Маринов/Даниел Пройчев, Новакон
 България ЕООД/

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 21.02.2023 г.

Регистрация

235 Холдингс АД (компанията) е регистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 204744984. Първоначалната регистрация на компанията е направена на 31.08.2017 г. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул./ул. „Проф. Никола Михайлов“ 6; Ет. 4.

Управление и представителство

Компанията се представлява от:

Марийка Георгиева Латева – Изпълнителен директор и Представяващ

Юлиан Йорданов Арабаджийски – Председател на Съвета на директорите и Представяващ

Трайче Здравковски – Заместник-Председател на Съвета на директорите и Представяващ

Съвет на директорите е в състав:

Юлиан Йорданов Арабаджийски - Председател на Съвета на директорите и Представяващ

Марийка Георгиева Латева - Изпълнителен директор и Представяващ

Трайче Здравковски - Заместник-председател на Съвета на директорит

Описание на дейността

Дейността на компанията е: Инвестиции в недвижими имоти, с цел отдаване под наем, лизинг, управление, преустройство и/или последваща препродажба; покупка на терени в и извън регулация с цел строителство и препродажба; придобиване на участия в компании, които инвестират в недвижими имоти; придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др. Придобиване на ценни книжа в компании от други сектори; вътрешно и външнотърговска дейност, сделки с интелектуална собственост, управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество; както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му

Счетоводство и одит

Счетоводител (счетоводен отдел) – Новакон България ЕООД.

Одитор - проф. Стоян Стоянов

Обслужващи банки

Компанията има открити банкови сметки в: Обединена българска банка АД и Юробанк България АД

Действащо предприятие

Компанията изготвя финансовия отчет на база действащо предприятие.

Данни за финансовия отчет

Финансовият отчет се отнася за отделно предприятие (индивидуален финансов отчет) и е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз и обхваща периода 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г.

Използватата база е историческа цена, освен в случаите, в които счетоводен стандарт изисква използване на справедлива цена. С изключение на Отчета за паричния поток, компанията изготвя годишен финансов отчет на база на принципа на начисляването.

Отчетната валута е български лев, а степента на точност на числата е до най-близкото цяло число в хиляди лева, освен ако е упоменато друго.

Сравнителната информация във финансовия отчет е представена както следва: Отчет за финансово състояние - 31.12.2021 г., Отчет за всеобхватния доход - 01.01.2021 г. -31.12.2021 г., Отчет за промените в собствения капитал - 01.01.2021 г. - 31.12.2021 г., Отчет за паричните потоци - 01.01.2021 г. -31.12.2021 г.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 21.02.2023 г.

Обобщение на основните счетоводни политики

Счетоводната политика на компанията е изготвена на база на Закон за счетоводството в сила от 1 Януари 2016 г. и МСФО, приети от Европейския съюз. В тази счетоводна политика са посочени основните правила, бази, методи и процедури, избрани за отчитане на активите и пасивите, приходите и разходите на компанията по реда на МСФО. В тази счетоводна политика се оповестяват счетоводни обстоятелства, които са известни на компанията към момента на съставянето на годишния финансов отчет. Всички обстоятелства, които ще възникнат в бъдеще и ще провокират необходимостта от приемането на допълнителни правила, ще се опишат и приемат с нов актуален текст на счетоводна политика. Настоящата счетоводна политика не може да бъде променяна (освен допълвана) до края на отчетния период, освен в случаите на промяна през годината на законодателството, националните счетоводни стандарти, ако промяната ще доведе до по-точно представяне на имущественото и финансово състояние на компанията или това се изисква от счетоводен стандарт.

Обща част

Компанията се ръководи от следните счетоводни принципи: текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост между приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период. Счетоводните документи се подреждат в класьори със следните примерни папки: Доставчици, Клиенти, Каса, Банки, Начисления. Когато е необходимо се създават нови или се допълват, или разделят посочените примерни папки. Най-общо: в папка Доставчици се подреждат входящите фактури, квитанции, в папка Клиенти се подреждат изходящите фактури към клиенти, в папка Каса се подреждат приходните и разходни касови ордери, в папка Банки се подрежда банковата поща (платежни документи, банкови парагони, писма с банковите институции, относно банковата поща и др.), в папка Начисления се подреждат всички останали документи, носещи счетоводна информация. Счетоводните операции, за които първичният счетоводен документ не се класифицира в счетоводна папка, се отразяват върху бланка на мемориален ордер. Такива са: начисляването на заплати и други възнаграждения, осигуровки, данъци, преоценки, производство и др. Счетоводните документи се подреждат в хронологичен ред в папката, в която са подредени. В края на отчетния период към всяка папка се добавят хронологии на счетоводните операции в папката. Компанията използва вътрешни счетоводни документи. Задължително се съставя в края на финансовата година годишен амортизационен план, включващ всички амортизируеми активи към края на финансовата година. Технологичните процеси (рецепти) за производство на продукцията в производствените компании се утвърждава от ръководството на компанията и служи за официален документ при формиране на себестойност на произведената продукция. Индивидуалният сметкоплан на компанията е базиран на препоръчителния сметкоплан.

Финансов отчет

Компанията изготвя годишен и междинни финансови отчети по реда и според условията на МСС1, МСС7, МСС8 и МСС34. Годишният финансов отчет се изготвя към 31 Декември на съответната година. Финансовият отчет включва: Отчет за финансовото състояние, Отчет за всеобхватния доход, Отчет за промените в собствения капитал, Отчет за паричните потоци, Приложения. Когато годишният финансов отчет подлежи на независим финансов одит се изготвя годишен доклад за дейността.

Отчетът за паричните потоци се изготвя на база на МСС1 и МСС7 по прекия метод. Отчетът за всеобхватния доход се изготвя на база на МСС1 и МСС8. За всички коригиращи събития, настъпили между датата на годишния финансов отчет и датата, на която годишният финансов отчет е оторизиран за издаване се прилагат правилата на МСС10.

Материални запаси

Материалните запаси се оценяват на по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността. Разходите се делят на преки и непреки разходи. Себестойността на произвежданите продукция и/или услуги се определя по реда на МСС2 Бази за разпределение на общите разходи:

- Приоритетно като база за разпределение се използва относителния дял на продажната стойност на продукта към общата продажна стойност на продуктите, за които се прави разпределението.
- Ако съществува съмнение в достоверността на първата база или прилагането ѝ е трудно или невъзможно, могат да бъдат прилагани следните алтернативни бази:
 - себестойност на продукцията преди включването на общопроизводствените разходи
 - разходите за работни заплати на производствения персонал
 - броя на заетите лица в съответните производства
 - друга база, която може да се определи като справедлива.

Компанията оценява материалните запаси в края на всеки отчетен период по нетната им реализируема стойност по реда на МСС2. Намалението и увеличението на стойността на материалните запаси се отчита като други текущи разходи и други текущи приходи. Компанията избира метода на средно-претеглената стойност като метод за отписване на материалните запаси при тяхното потребление. Въпреки това, когато е приложимо, компанията може да приложи и метода на конкретна идентификация на себестойността, когато материалните запаси се влагат директно в конкретен проект или договор с клиент.

Имоти, машини и съоръжения (ИМС)

ИМС се признават, когато отговарят на условията за ИМС според условията на МСС16 и са със стойност равна или по-голяма на минималния стойностен праг за признаване на активи, като ИМС.

Когато ИМС са с първоначална стойност под минималния стойностен праг независимо, че отговарят на критериите за ИМС по останалите показатели, се признават за текущ разход. определя се минимален стойностен праг за признаване на активи като ИМС от 500 лева. ИМС се оценяват по цена на придобиване, включваща покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи по реда на МСС16. Последващите разходи по ИМС са:

Разходи за ремонт. Този вид разходи възстановяват текущата ефективност на актива. Те не водят до превишаване на ползите от актива над първоначално признатите. Отчитат се като текущи разходи.

Разходи за подобрене. Тези разходи водят до бъдещи икономически изгоди над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на актива. Тези разходи създават нов ИМС като увеличение на стойността на базисния актив не се прави. Подобрието се амортизира с метода на амортизация, с който се амортизира базисният актив. Срокът на счетоводната амортизация на новия ИМС е равен на броя на месеците, които остават до пълното амортизиране на базисния актив, а ако подобрието води и до значително увеличаване на срока на полезно използване на базисния актив, тогава срокът на счетоводна амортизация е равен на месеците, които остават до пълното амортизиране на базисния актив + допълнителните месеци на увеличението на срока на полезно използване. Не се признава за ИМС подобрене, което е под определения стойностен праг за ИМС.

При последващата оценка на ИМС компанията използва модела на цената на придобиване, според който след първоначалното придобиване ИМС се оценяват по цената на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. Обезценката на ИМС се осъществява по реда и условията на МСС36. Групи ИМС: Земи, Подобриения върху земите, Сгради и конструкции, Машини и оборудване, Съоръжения, Транспортни средства, Компютърна техника, Обзавеждане и трайни активи, Други ИМС.

Амортизационна политика за ИМС

Компанията приема остатъчна стойност от всички ИМС в размер на 0 лева, т.е. амортизируемата стойност на актива е равна на отчетната стойност на актива, освен в случаите, в които са налице обстоятелства това да не е така. Приема се, че са налице обстоятелства за наличие на остатъчна стойност, когато изчислената остатъчна стойност е над 10% от стойността на придобиване на ИМС.

Компанията прилага линеен метод на амортизация за всяка група ИМС. Сроковете за амортизиране на ИМС са определени по групи ИМС както следва:

- Подобриения върху земите – 10 години (120 месеца)
- Сгради и конструкции – 25 години (300 месеца)
- Машини и оборудване – 3.33 години (40 месеца)
- Съоръжения - 25 години (300 месеца)
- Транспортни средства, без автомобили – 10 години (120 месеца)
- Транспортни средства, които са автомобили – 4 години (48 месеца)
- Компютърна техника – 2 години (24 месеца)
- Обзавеждане и трайни активи – 6.67 години (80 месеца)
- Други ИМС – 6.67 години (80 месеца)

Компанията начислява амортизация от месеца, следващ месеца на въвеждане в експлоатация на амортизируемия ИМС. Компанията преустановява начисляването на амортизация от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият ИМС е изведен от употреба. Компанията разработва годишен амортизационен план за амортизируемите ИМС. Компанията не променя методите и сроковете на амортизация на заварените ИМС, освен в случаите на качествено подобрене на активите, с което се удължава срока на годност или се увеличава капацитета.

Нематериални активи

Нематериалните активи се признават, когато отговарят на дефиницията и критериите за признаване на нематериални активи според условията на МСС38 и са със стойност равна или по-голяма на минималния стойностен праг за признаване на активи, като нематериален актив. Определя се минимален стойностен праг за признаване на активи като нематериални от 500 лева. Компанията използва модела на цената на придобиване за последваща оценка на нематериалните активи.

Обезценката на нематериалните активи се осъществява по реда и условията на МСС36. Последващите разходи по нематериален актив са:

Разходи за поддържане и други текущи разходи. Този вид разходи възстановяват текущата ефективност на актива, поддържат неговото състояние или права върху него и др.. Те не водят до превишаване на ползите от актива над първоначално признатите. Отчитат се като текущи разходи. Такива разходи са: за поддържане на патенти, фирмени и търговски марки, лицензи, разрешителни и други със срок до един отчетен период; за въвеждане на активи в експлоатация; за повторно започване на преустановена дейност; за обучение; за реклама или промоция; за реорганизация; за преместване на компанията или част от нея; за преустановяване на дейност; за нови лицензи и разрешителни със срок до един отчетен период; за вносни или износни квоти; за учредяване и разширяване на дейността; за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност.

Разходи за подобрене. Тези разходи водят до бъдещи икономически изгоди над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на актива. Тези разходи създават нов нематериален актив като увеличение на стойността на базисния актив не се прави. Подобрието се амортизира с метода на амортизация, с който се амортизира базисният нематериален актив. Срокът на счетоводната амортизация на новия нематериален актив е равен на броя на месеците, които остават до пълното амортизиране на базисния актив, а ако подобрието води и до значително увеличаване на срока на полезно използване на базисния актив, тогава срокът на счетоводна амортизация е равен на месеците, които остават до пълното амортизиране на базисния актив + допълнителните месеци на увеличението на срока на полезно използване. Не се признава за нематериален актив подобрене, което е под определения стойностен праг за нематериални активи.

Групи нематериални активи: Продукти от развойна дейност, Права върху интелектуална собственост, Програмни продукти, Права върху индустриална собственост (например търговски марки, авторски права, търговски наименования, рубрики и издателски права, лицензи и франчайз, патенти), Други нематериални активи (например концесионни права, технологични права)

Амортизационна политика за нематериални активи

На амортизиране подлежат нематериалните активи с ограничен полезен живот. Компанията приема остатъчна стойност от всички нематериални активи в размер на 0 (нула) лева, т.е. амортизируемата стойност на актива е равна на отчетната стойност на актива, освен в случаите, в които са налице обстоятелства това да не е така. Приема се, че са налице обстоятелства за наличие на остатъчна стойност, когато изчислената остатъчна стойност е над 10% от стойността на придобиване на ИМС.

Компанията прилага линеен метод на амортизация за всяка група нематериални активи. Сроковете за амортизиране на Нематериалните активи са определени по групи Нематериални активи както следва:

- Продукти от развойна дейност – 6.67 години (80 месеца)
- Права върху интелектуална собственост – 6.67 години (80 месеца)
- Програмни продукти – 2 години (24 месеца)
- Права върху индустриална собственост (например търговски марки, авторски права, търговски наименования, рубрики и издателски права, лицензи и франчайз, патенти) – 6.67 години (80 месеца)
- Други нематериални активи (например концесионни права, технологични права) – 6.67 години (80 месеца)
- За нематериални активи, при които съществува правно ограничение за срока на ползване – 100/годините на правното ограничение, но не повече от 30%.

Компанията начислява амортизация от месеца, следващ месеца на въвеждане в експлоатация на амортизируемия нематериален актив. Компанията преустановява начисляването на амортизация от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият нематериален актив е изведен от употреба.

Компанията разработва годишен амортизационен план за амортизируемите нематериални активи.

Компанията не променя методите и сроковете на амортизация на заварените нематериални активи, освен в случаите на качествено подобрене на активите, с което се удължава срока на годност или се увеличава капацитета.

Обезценка на активи

Компанията прилага МСС36 за обезценка и възстановяване на обезценка на: ИМС, нематериални активи, инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия. Останалите финансови активи, включително вземания по търговски сделки, вземания по предоставени заеми, други финансови активи се обезценяват по реда на МСС39. Проверката за обезценка и евентуалната обезценка на активите се извършва веднъж в края на отчетния период към датата на съставяне на годишния финансов отчет. При положение, че не са налице условия за обезценка на активите, обезценка не се прави. Не са налице условия за загуба от обезценка или възстановяване на загуба от обезценка, когато съотношението модул((Балансова стойност – възстановима стойност)/Балансова стойност) < 10%.

Правителствени дарения

Предприятието прилага приходния подход за отчитане на правителствени дарения според МСС20

Приходите от правителствени дарения се представят в Отчета за доходите като приходи от финансиране

Провизии, условни пасиви и условни активи

Отчитането на провизиите, условните пасиви и условните активи се осъществява по реда и условията на МСС37.

Инвестиционни имоти

При отчитане на инвестиционните имоти се прилагат изискванията на МСС40. Компанията признава инвестиционен имот, когато имотът е:

- земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност
- земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване
- сграда, притежавана (или държана на финансов лизинг) и отдадена по един или повече оперативни лизинга
- сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинга
- сграда, която е в процес на изграждане и за която е определено, че в бъдеще ще се използва като инвестиционен имот

Компанията избира модела на справедлива стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Обикновено справедливата стойност на инвестиционният имот се определя от сертифициран оценител. Последващите разходи по инвестиционен имот са:

- Разходи за ремонт. Този вид разходи възстановяват текущата ефективност на имота. Те не водят до превишаване на ползите от имота над първоначално признатите. Отчитат се като текущи разходи.
- Разходи за подобрение на имота. Тези разходи водят до бъдещи икономически изгоди над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на имота. Тези разходи създават нов инвестиционен имот като увеличение на стойността на базисния имот не се прави. Начинът за последващата оценка на подобрението съответства на инвестиционния имот. Не се признава за инвестиционен имот подобрение, което е под определения стойностен праг за ИМС

Земеделие

Компанията прилага МСС41 за отчитане на биологичните активи и селскостопанската продукция. Компанията определя оценяването на биологичните активи да става по справедлива стойност, намалена с предварително начислените разходи при продажба, като амортизация не се начислява.

Неплодоотдаващите трайни насаждения, за които в бъдеще се очаква да плодоотдават се отчитат като разходи за придобиване на дълготрайни материални активи до момента, в който започнат да плодоотдават. От стойността на неплодоотдаващите трайни насаждения се изважда стойността на придобитата през периода на отчитане селскостопанска продукция. Неплодоотдаващите трайни насаждения, за които в бъдеще не се очаква да плодоотдават се отчитат като дълготрайни активи в процес на създаване до момента на въвеждането им в експлоатация. Компанията отчита биологичните активи в следните групи:

За растениевъдство: гори, трайни плодоотдаващи насаждения, трайни неплодоотдаващи насаждения, в процес на изграждане.

За животновъдство: като нетекущи активи - продуктивни животни, родителски (репродуктивни) животни, работни животни и като текущи активи: млади животни, животни за угояване.

Нетекущи активи, държани за продажба

Компанията отчита нетекущите активи, държани за продажба по по-ниската от Балансовата им стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата. При последващо оценяване компанията признава текущ разход от обезценка, ако новата справедлива стойност, намалена с разходите за продажба е по-ниска от Балансовата стойност. При последващо оценяване компанията признава текущ приход от обратно проявление на обезценка, но до размера на кумулативния разход от предходни обезценки, ако Балансовата стойност е по-ниска от новата справедлива стойност, намалена с разходите за продажба. Амортизируемите нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба не се амортизират.

Инвестиции

Бизнескомбинациите се отчитат по реда на МСФО3. Компанията прилага метода на покупката при отчитане на бизнескомбинации, когато е придобиващ. Прилагането на метода на покупката става от датата на придобиване, която е датата, на който придобиващият ефективно получава контрол над придобивания. При поетапно придобиване тази дата обикновено е след датите на поетапната размяна. След първоначалното признаване, репутацията се отчита по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценка. Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия. Консолидирането на финансовите отчети се осъществява по реда и условията на МСС27. Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по цена на придобиване (себестойност).

В индивидуалния си финансов отчет, компанията отчита инвестициите в асоциирани предприятия по цена на придобиване (себестойност). Когато компанията изготвя консолидиран финансов отчет с асоциирано предприятие, инвестициите в

асоциираното предприятие се отчитат по метода на собствения капитал, освен в предвидените в МСС28, пар.13 случаи. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по цена на придобиване (себестойност).

Финансови инструменти и доходи на акция

Компанията прилага реда и условията на МСС32 за оповестяване и представяне и МСС39 за признаване и оценяване на финансовите инструменти.

Компанията класифицира финансовите активи в следните групи:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата държани за търгуване – това са финансови активи, които са закупени с цел получаване на печалба от краткосрочни колебания в цените, както и такива активи, които са част от портфейл с подобно предназначение
- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които не са държани за търгуване, но компанията ги отчита по справедлива стойност – в случая не могат да се отчитат по този начин инвестициите в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се измери надеждно
- Финансови активи (инвестиции), държани до настъпване на падеж – това са финансови активи с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, за които компанията има ясното намерение и възможност да държи до настъпване на падеж. Тук не се отчитат активите, държани за търгуване.
- Кредити и вземания – в тази група попадат отпуснатите от компанията заеми, вземанията от продажба на материални запаси, дълготрайни активи и предоставяне на услуги от компанията. Тук не се отчитат активите, класифицирани като държани за търгуване.
- Финансови активи на разположение за продажба – в тази група се класифицират всички останали финансови активи, неклассифицирани другаде

Компанията класифицира финансовите пасиви в следните групи:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, държани за търгуване – това са финансови пасиви, които са поети с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените.
- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които не са държани за търгуване, но компанията ги отчита по справедлива стойност
- Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж - това са финансови пасиви с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, за които компанията има ясното намерение и възможност да държи до настъпване на падеж. Тук не се отчитат, пасивите, държани за търгуване.
- Кредити и вземания – в тази група попадат получени заеми или задължения по закупени материални запаси, дълготрайни активи или получени услуги.
- Финансови пасиви на разположение за продажба – в тази група се класифицират всички останали финансови активи, неклассифицирани другаде

Признаване, първоначална и последваща оценка на финансовите инструменти

група	вид	признаване	метод за признаване	първоначална оценка	последваща оценка
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност, държани за търгуване	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност, които не са държани за търгуване	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Финансови активи, държани до настъпване на падеж	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови активи на разположение за продажба	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Кредити и вземания	предоставени заеми или допълнителни финансираня	при плащане на сумата към кредитополучатели или към трета страна	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Кредити и вземания	вземания от продажба на материални запаси и дълготрайни активи	при извършване на продажбата	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Кредити и вземания	вземания по предоставени услуги	при извършване на услугата или етап от услугата според	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва

		договореността			
Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност, държани за търгуване	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност, които не са държани за търгуване	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови пасиви на разположение за продажба	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови пасиви – кредити и вземания	задължения по получени заеми или допълнителни финансираня	при получаване на сумата от кредитора или от трета страна	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови пасиви – кредити и вземания	задължения от покупка на материални запаси и дълготрайни активи	при извършване на покупката	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови пасиви – кредити и вземания	задължения по получени услуги	при получаване на услугата или етап от услугата според договореността	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва

Договори за строителство

Компанията прилага МСС11. Компанията приема като метод за определяне етапа на завършеност методът, при който се прави съотношение на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа към общо предвидените разходи по договора. Обикновено размерът на общо предвидените разходи по договора се определя от технически специалист. Приходите по договора се признават на база на метод на процента на завършеност.

Лизингови договори

Компанията отчита лизинговите договори по реда на МСС17. Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход/приход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор. При лизингови договори за оперативен лизинг с гратисен период, приход/разход се признава по линейния метод за целия период на договора, дори и в периодите, през които не се дължи наем.

Данъци за печалбата

Определянето на данъчните задължения на компанията, данъчните временни и постоянни разлики се осъществява по реда и условията на МСС12.

Грешки

Грешките се отчитат по реда на МСС8. Под грешка се разбира сума, която е по-голяма от 0.8 % от Балансовото число за годината на грешката, но не по малка от 500 лева. Проверката за наличие на основание за прилагане на принципите за отчитане на грешка се прави за всяка грешка поотделно, като единствено за приходите и разходите, които счетоводен стандарт позволява да се нетират е възможно проверката да се прави за нетираната сума. Всички счетоводни грешки, които не отговарят на критериите за грешка се отчитат през текущия отчетен период като текущи приходи и разходи за дейността.

Приходи и разходи за бъдещи периоди

Приходите и разходите за бъдещи периоди се признават за такива, само когато стойността им е над определения стойностен праг за признаване на дълготрайни активи. Ако стойността им е под определения стойностен праг за признаване на дълготрайни активи приходите и разходите за бъдещи периоди се признават за текущи приходи и разходи.

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута е българския лев. Валутата на представяне на финансовия отчет е българския лев. Компанията отчита ефекта от промяна на валутните курсове по реда на МСС21. Компанията оценява паричните позиции на валутните активи и пасиви по централен курс на Българска народна банка към края на всеки месец и по заключителен валутен курс към 31 Декември на съответната година.

Инвентаризация

Преди съставянето на годишния финансов отчет компанията извършва инвентаризация на активите и пасивите. Инвентаризацията се осъществява чрез комисия, назначена със заповед на ръководството на компанията и се документира с протокол от инвентаризация.

Доходи на персонала

По реда на МСС19 компанията признава разходи от неизползвани натрупващи се компенсирани отпуски към датата на годишния финансов отчет и обратни проявления през съответната година. Краткосрочните доходи се признават към края на месеца, за който се отнася извършения от персонала труд.

Приходи

Признаването на приходите от дейността на дружеството се осъществява по реда и условията на: МСС11 – Договори за строителство, МСС17 – Лизинг, МСС18 – Приходи, МСС20 – Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ.

Приходи от продажба на стоки и продукция. Компанията реализира приходи от продажба на стоки и продукция. Компанията признава приходите от продажба на стоки и продукция, когато са изпълнени условията на пар.14 от МСС18.

Приходи от услуги. Компанията реализира приходи от услуги. Признаването на прихода от услуги се извършва на база на етапа на завършеност на сделката и при условие, че резултатът от сделката може да бъде надеждно оценен, когато са изпълнени всички условия на пар.20 от МСС18. Компанията приема метода на преглед на извършената работа, като метод за определяне на етапа на завършеност на сделката по отношение признаване на приход от услуги по реда на МСС18. Когато резултатът от сделката за извършване на услуги не може надеждно да бъде оценен, но е възможно направените по сделката разходи да се възстановят, приходът се признава в размера на направените разходи, които могат да се възстановят. Когато резултатът от сделката за извършване на услуги не може да бъде надеждно оценен и е вероятно направените разходи да не бъдат възстановени, приход не се признава, а направените разходи се признават за текущи. Когато вече не съществуват неясноти относно резултата от сделката за извършване на услуги, приходът се признава. Текущите и авансовите плащания от клиентите не са приход, ако не са налице критериите за признаване на прихода от извършените услуги.

Приходи от лихви. Приходите от лихви се признават, ако са изпълнени условията на пар.29 от МСС18 и по реда на пар.30 от МСС18.

Приходи от дивиденди. Приходите от дивиденди се признават, ако са изпълнени условията на пар.29 от МСС18 и по реда на пар.30 от МСС18.

Приходи от финансираня. Когато правителствените дарения (финансираня) са свързани с амортизируем актив, приходът се признава пропорционално на начислените амортизации и кумулативните Балансови стойности. Когато правителственото дарение е свързано с неамортизируем актив и съществуват условия за определен период от време, неизпълнението на които води до връщане на финансирането, приходът от финансирането се признава пропорционално на извършените разходи за периода на изпълнение на условията, а когато не са налице условия, приходът се признава в текущия период.

Разходи за заеми

Разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването, производството или създаването на отговарящ на условията актив се капитализират в стойността му. Всички останали разходи по заеми се отчитат текущо като разход за периода. Отговарящ на условията актив е актив, за който се изисква значителен период от време за привеждането му в употреба или продажба. Активи, които при придобиването си са готови да изпълняват предназначението си или са пригодени за продажба не са отговарящи на условията активи. Капитализирането на разходите по заеми се прекратява, когато всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата му употреба или продажба са изпълнени.

Промяна на счетоводната политика

За периода 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г. не е правена промяна на счетоводната политика.

1. Пари и парични еквиваленти

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Пари в банкови сметки в лева	61	54
Общо:	61	54

2. Търговски и други вземания

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Вземания от доставчици по аванси	41	37
ДДС за възстановяване		2
Общо:	41	39

3. Отсрочени разходи

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Текущи отсрочени разходи	1	-
<i>Абонаменти</i>	1	-
Общо:	1	-

4. Финансови инструменти

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Текущи финансови активи	3 552	3 611
<i>Финансови активи на разположение за продажба</i>	3 552	3 611
Нетекущи финансови активи	53	53
<i>Финансови активи на разположение за продажба</i>	53	53
Общо:	3 605	3 664

5. Имоти, машини и съоръжения

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Компютърна техника	-	1
Общо:	-	1

Динамика на ИМС

	хиляди лева	
	Други ИМС	Общо
Към 01.01.2021		
Отчетна стойност	3	3
Амортизация	1	1
Балансова стойност	2	2
През периода 01.01.2021 - 31.12.2021 относно ИМС		
Отчетна стойност отписани	1	1
През периода 01.01.2021 - 31.12.2021 относно амортизация		
Начислена	1	1
Отписана	1	1
Към 01.01.2022		
Отчетна стойност	2	2
Амортизация	1	1
Балансова стойност	1	1
През периода 01.01.2022 - 31.12.2022 относно ИМС		
Отчетна стойност отписани	1	1
През периода 01.01.2022 - 31.12.2022 относно амортизация		
Към 31.12.2022		
Отчетна стойност	1	1
Амортизация	1	1
Балансова стойност	-	-

6. Инвестиционни имоти

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Земи	3 474	3 470
Общо:	3 474	3 470

Динамика на Инвестиционни имоти

	хиляди лева	
	Земи	Общо
Балансова стойност към 01.01.2021	3 468	3 468
Увеличения през периода 01.01.2021 - 31.12.2021	2	2
Други	2	2
Намаления през периода 01.01.2021 - 31.12.2021	-	-
Оценки през периода 01.01.2021 - 31.12.2021	-	-
Балансова стойност към 01.01.2022	3 470	3 470
Увеличения през периода 01.01.2022 - 31.12.2022	4	4
Други	4	4
Намаления през периода 01.01.2022 - 31.12.2022	-	-
Оценки през периода 01.01.2022 - 31.12.2022	-	-
Балансова стойност към 31.12.2022	3 474	3 474

7. Търговски и други задължения

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Задължения към доставчици	52	67
ДДС за внасяне	-	1
Задължения за осигурителни вноски и ддфл	1	-
Задължения към персонала	2	2
Задължения за гаранции по управление	9	22
Общо:	64	92

8. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Пасиви по отсрочени данъци	304	293
	<i>За инвестиционни имоти</i>	293
Неизползвани данъчни загуби	81	76
Общо:	223	217

9. Основен капитал и доход на акция

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Записан капитал	5 109	5 109
Общо:	5 109	5 109

Елементи на капитала

Елементи	31.12.2022		31.12.2021	
	Брой	дяс	Брой	дяс
Елемент на капитала				
Брой елементи записан капитал	5 109 000		5 109 000	
Брой елементи невнесен капитал				
Брой елементи внесен капитал	5 109 000		5 109 000	

10. Приходи от продажби

Елементи	хиляди лева	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Други приходи		3
Общо:	-	3

11. Финансови приходи

Елементи	хиляди лева	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Приходи от продажба на финансови активи	176	112
<i>Отчитани по справедлива стойност, държани за търгуване</i>	176	112
Други финансови приходи	117	115
<i>От промяна на справедливата стойност на финансови активи</i>	117	115
Общо:	293	227

12. Разходи за дейността

Елементи	хиляди лева	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Разходи за външни услуги	(67)	(74)
<i>Разходи за консултантски услуги</i>	(4)	(56)
<i>Разходи за наеми</i>	(10)	(1)
<i>Други разходи за външни услуги</i>	(10)	(6)
<i>Разходи за одит</i>	(15)	(9)
<i>Счетоводни услуги</i>	(28)	(2)
Разходи за амортизации	-	(1)
Разходи за персонала	(32)	(86)
Други разходи	(3)	(14)
<i>Разходи за глоби и други за нарушаване на нормативните актове</i>	(1)	-
<i>Разходи за други данъци</i>	-	(11)
<i>Държавни такси</i>	(1)	(2)
<i>Други</i>	(1)	(1)
Общо:	(102)	(175)

13. Доходи на персонала

Елементи	хиляди лева	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Разходи		
Разходи за възнаграждения	(29)	(76)
Разходи за осигуровки	(3)	(10)
Общо:	(32)	(86)
Задължения	31.12.2022	31.12.2021
Задължения към персонала	2	2
Задължения за осигурителни вноски и данък върху доходите на физ.лица	1	-
Общо:	3	2

14. Финансови разходи

Елементи	хиляди лева	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Себестойност на продадените финансови активи	(176)	(69)
<i>Отчитани по справедлива стойност, държани за търгуване</i>	(176)	(69)
Други финансови разходи	(3)	(3)
<i>Други</i>	(3)	(3)
Общо:	(179)	(72)

15. Данъци върху дохода

Елементи	хиляди лева	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
1.Приходи	293	230
2.Разходи	(281)	(247)
3.Печалба преди преобразуване	12	(17)
4.Увеличения на финансовия резултат (постоянни данъчни разлики)	1	6
<i>чл.42, ал.1</i>	-	2
<i>чл.35</i>	-	4
<i>чл.26,ал.6</i>	1	-
6.Увеличения на финансовия резултат (временни данъчни разлики без обратните проявления)	2	-
<i>чл.42, ал.1,5и 8</i>	2	-
8.Обратно проявление на актив от загуба	1	-
10.Обратно проявление на временни данъчни разлики (водещи до увеличения на дан. фин.резултат)	119	236
<i>чл.34</i>	117	230
<i>чл.41, ал.1</i>	-	3
<i>чл.42, ал.1</i>	-	3
<i>чл.42, ал.3</i>	2	-
12.Печалба след постоянни данъчни разлики	13	(11)
13.Печалба след временни данъчни разлики, но преди обратни проявления	15	(11)
14.Данъчна печалба	133	225
15.Ставка корпоративен данък	10.00%	10.00%
16.Ставка корпоративен данък за следващи години	10.00%	10.00%
17.Разходи за данъци	(3)	2
18.Данък върху данъчния финансов резултат	(12)	(23)
19.Данък върху временните данъчни разлики		25
20.Неизползвани данъчни загуби (актив от загуба)	9	-
23.Печалба	9	(15)
28.Окончателен корпоративен данък за внасяне	(12)	(23)
29.Надвнесен корпоративен данък	-	-

16. Финансов резултат

Елементи	хиляди лева	
	31.12.2022	31.12.2021
Печалба от текущата година	91	62
Загуба от текущата година	(82)	(77)
Неразпределена печалба от минали години	2 272	2 210
Непокрита загуба от минали години	(495)	(385)
Общо:	1 786	1 810

Динамика на финансовия резултат

	хиляди лева		
	Печалба	Загуба	Общо
Начално салдо към 01.01.2021	2 035	(210)	1 825
Промени през периода 01.01.2021 - 31.12.2021	-	(15)	(15)
Генериран финансов резултат	-	(15)	(15)
Крайно салдо към 31.12.2021	2 035	(225)	1 810
Начално салдо към 01.01.2022	2 035	(225)	1 810
Промени през периода 01.01.2022 - 31.12.2022	9	(33)	(24)
Генериран финансов резултат	9	-	9
Други	-	(33)	(33)
Крайно салдо към 31.12.2022	2 044	(258)	1 786

17. Обезценки

В процеса на изготвяне на годишния финансов отчет е направена проверка за обезценка на активите и пасивите.

Не са установени индикатори за това, че Балансовата стойност на активите превишава тяхната възстановима стойност и в резултат на това не е призната загуба от обезценка във финансовия отчет.

18. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

За периода след датата към която е съставен годишния финансов отчет, до датата, на която е одобрен за издаване (21.02.2023) не са настъпили съществени за дейността на компанията некоригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло на вярното и честно представяне на финансовите отчети.

След датата на годишния финансов отчет до датата на одобрението за публикуване не са направени предложения за разпределение на дивиденди.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т.4, буква „а“ от
НАРЕДБА № 2 относно обстоятелства, настъпили през четвърто тримесечие на
2022 г.
на консолидирана основа

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Съвета на Директорите на „235 Холдингс“ АД към 31.12.2022г. е както следва:

Марийка Латева

Трайче Здравковски

Юлиан Арабаджийски

Към 31.12.2022г., следните акционери притежават над пет на сто от акциите с право на глас в „235 Холдингс“ АД:

-235 Holdings Limited – 18.01 %;

- СТАК FX - 25.95 %

- Павел Колесников- 5.47%.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

През отчетното тримесечие на 2022г. няма открито производство по несъстоятелност на дружеството или за негово дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През отчетното тримесечие на 2022г. не са сключвани съществени сделки.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Дружеството няма сключени договори за съвместно предприятие с други физически и/или юридически лица.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През отчетното тримесечие на 2022г. няма промяна на одиторите на дружеството.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасяше се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

Няма дела, заведени от дружеството и/или срещу него.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

През отчетното тримесечие на 2022г. няма покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

През отчетния период няма други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

гр. София
21.02.2023г.

.....
Марийка Латева

ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

за четвърто тримесечие на 2022г. на консолидирана основа

1. Обща информация за икономическата група

1.1 Компания майка

„235 ХОЛДИНГС“ АД е публично акционерно дружество със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Проф. Никола Михайлов“ № 6, ет. 4 (надпартерен). Електронният адрес е както следва: info@235.world. Официално регистрираната интернет страница е <https://www.235.world/>.

Предметът на дейност на „235 ХОЛДИНГС“ АД е: Инвестиции в недвижими имоти, с цел отдаване под наем, лизинг, управление, преустройство и/или последваща препродажба; покупка на терени в и извън регулация с цел строителство и препродажба; придобиване на участия в компании, които инвестират в недвижими имоти; придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др. Придобиване на ценни книжа в компании от други сектори; вътрешно и външнотърговска дейност, сделки с интелектуална собственост, управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество; както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона.

Съвета на Директорите на „235 Холдингс“ АД към 31.12.2022г. е както следва:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

Акционерна структура към 31.12.2022г.

Към 31.12.2022 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „235 ХОЛДИНГС“ АД:

- 235 Holdings Lilited – 18.01 %;
- СТАК FX - 25.95 %
- Павел Колесников- 5.47%.

1.2 Дъщерни предприятия

Дружеството упражнява контрол на следните дъщерни дружества:

„235 ДИВЕЛЪПМЪНТС” ЕООД с предметът на дейност:

Придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране, управление на проекти; предоставяне на консултантски и всякакъв друг вид услуги, свързани с управлението на недвижима собственост и строителството; строителство на недвижими имоти; продажба и търговия със строителни материали, архитектурни услуги, интериорен дизайн и консултации; комисионни сделки; вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга стопанска дейност, незабранена от закона.

Дружеството е с регистриран и внесен капитал в размер на 4 800 002 лв.

Основната задача на дружеството е строително предприемачество - закупуване на терени, проектиране. Финансиране на строителството и контрол. Строителство на жилища, офиси, търговски обекти и др. и продажбата им

„ЕКСКЛУЗИВ ФАСИЛИТИС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД с предметът на дейност:

Управление на съоръжения, управление на имоти, събития, фирмени счетоводни услуги, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона.

Дружеството е с регистриран и внесен капитал в размер на 50 002 лв.

Фасилити мениджмънт е бизнес направление, което обхваща дейностите по експлоатация и поддръжка на сгради и съоръжения - почистване, профилактика и поддръжка на инсталациите, системи за автоматизация и контрол, безопасна и здравословна работна среда, комунални услуги, енергиен мениджмънт и др.

Неговата мисия е да изгради централизирано професионално управление на сградите и съоръженията в групата 235 ХОЛДИНГС и да предлага комплексни интегрирани фасилити мениджмънт услуги на пазара извън групата

I. Информация за важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2022г. и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

През отчетното тримесечие на 2022 г. за Групата не са настъпвали важни събития, които да повлияят върху резултатите във финансовия отчет.

II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период

През отчетното тримесечие на 2022 г. няма нововъзникнали съществени вземания и задължения за Групата.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през отчетния период на 2022 г.

На 30.03.2022г. е подписан Договор за депозит между „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 и дъщерното му дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД, ЕИК 205092613, със следните параметри:

- *Размер на депозита: 15000 /петнадесет хиляди/ лева*
- *Лихва: 3,5 /три цяло и пет процента / % на годишна база*
- *Срок за погасяване: до 30.03.2024г.*
- *Влизане в сила: 30.03.2022г.*
- *Условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната*

На 21.06.2022г. е подписан Договор за депозит между „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 и дъщерното му дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД, ЕИК 205092613, със следните параметри:

- *Размер на депозита: 25 000 /двадесет и пет хиляди/ лева*
- *Лихва: 3,5 /три цяло и пет процента / % на годишна база*
- *Срок за погасяване: до 21.06.2024г.*
- *Влизане в сила: 21.06.2022г.*
- *Условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната*

На 28.07.2022г. е подписан Договор за депозит между „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 и дъщерното му дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД, ЕИК 205092613, със следните параметри:

- *Размер на депозита: 70 000 /седемдесет хиляди/ лева*
- *Лихва: 3,5 /три цяло и пет процента / % на годишна база*
- *Срок за погасяване: до 31.07.2024г.*
- *Условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната*

IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Рискове, свързани с дейността и структурата на Емитента

Систематични рискове

Систематичните рискове действат извън емитента, но оказват ключово влияние върху дейността му. Тези рискове са характерни за целия пазар и не могат да бъдат избегнати чрез диверсификация на риска и са свързани с макроикономическата обстановка, политическата ситуация, регионалното развитие и др.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната - водената икономическата политика от правителството, промени в законодателството, промени в данъчната система и риск от политическа дестабилизация. Политическият риск е в пряка

зависимост от вероятността от промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на която може да възникне опасност от негативни промени в бизнес климата.

Пазарен риск

Пазарният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби при управление на финансови средства под въздействието на неблагоприятни изменения в цените на финансовите инструменти, пазарните лихвени проценти и преобладаващите валутни курсове, както и на изменения, възникващи в преобладаващите пазарни цени на търгуеми финансови инструменти - акции, борсово търгуеми стоки, стратегически суровини, енергоносители и др. Този риск се поражда от характеристиките на макроикономическата среда и от състоянието на капиталовите пазари в страната и чужбина, действа извън Емитента и по принцип не може да бъде диверсифициран. Основните методи за ограничаването на пазарния риск и неговите отделни компоненти са събирането и обработването на информация за макроикономическата среда и на тази база прогнозиране и съобразяване на инвестиционната политика на дружеството с очакваната динамика на тази среда.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги. Ниски кредитни рейтинги на дадена страна могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Тъй като българският пазар се явява главен за дружеството, най-съществено влияние върху неговите финансови резултати ще има кредитният рейтинг на България. Агенцията за кредитен рейтинг Standard & Poor's потвърждава дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута на ниво от съответно BB+ и B.

Инфлационен риск

През последните години инфлацията е ниска, което е благоприятно условие компаниите да прогнозират бъдещи си резултати. Ниската степен на инфлационен риск позволява да се генерират реални, а не инфлационни доходи. Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с промяна на курса на лева към чуждестранните валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта на чуждестранните инвеститори в страната. По силата на въведения валутен борд, българският лев е фиксиран към еврото. По тази причина за вложителите в евро валутният риск е минимален. Системата на фиксиран курс към еврото пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса лев/щатски долар. За вложителите в щатски долари валутният риск е свързан с това изменение на курса.

Що се отнася до валутните операции на дружеството, ръководството на дружеството възнамеряват то да извършва операции предимно в лева, така че дейността му няма да бъдат изложена на валутен риск.

Риск от високи нива на безработица

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване

на приходите за стопанските субекти в страната, включително и на тези, в които Емитентът е акционер и от които очаква реализиране на доходност.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риск от неблагоприятна промяна на лихвените равнища, която би довела до повишаване на лихвените разходи на дружеството и/или би довела до затруднения в кредитирането. Промяната на лихвените равнища би довела до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. Към датата на настоящият документ ръководството на Дружеството не планира използването на заемни/привлечени средства за реализирането на инвестиционната програма, с което влиянието на този риск е сведен до минимум.

Други рискове, свързани с основни макроикономически фактори, влияещи върху дейността на “235 Холдингс” АД

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионалната икономическа и политическа конюнктура. Други системни рискове са евентуални бедствия, аварии или терористични актове, които могат да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Несистематични рискове

Това са рисковете, специфични за самото Дружество и отрасъла, в който работи. Несистематичните рискове са:

Отраслов (секторен) риск

Основната сфера на дейност на Дружеството е инвестиции в недвижими имоти, с цел отдаване под наем, лизинг, управление, преустройство и/или последваща препродажба; покупка на терени в и извън регулация с цел строителство и препродажба; придобиване на участия в компании, които инвестират в недвижими имоти; придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др., както и придобиване на ценни книжа в компании от други сектори. Дружеството ще е изложено на рисковете в избраните направления - недвижими имоти и строително - инвестиционна дейност, в които то предприема инвестиции и в този смисъл отрасловият риск отразява вероятността от неблагоприятно изменение на тяхната доходност, в които дружеството има участия, в резултат на намаляване на планираната рентабилност поради влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в специфичната нормативна база.

Сектор Недвижими имоти

Направление директни инвестиции в недвижими имоти

Въпреки сравнително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти, доходността им е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Изчисляването на очакваната възвращаемост от инвестициите, свързани с придобиването на недвижими имоти с цел последваща продажба или отдаване под наем е в пряка връзка с

навременното и коректно анализиране на динамиката на пазара и тенденциите в отделните пазарни сегменти - жилищни имоти, парцели. В публичното пространство са налични достатъчно актуални и надеждни данни относно пазара на недвижими имоти и в този смисъл инвестиционната дейност на Емитента ще бъде подчинена на точните и прецизни анализи и оценки на пазара. Наличието на необходимата информация и компетентността на ръководството и екипа на Емитента са факторите, които до голяма степен ограничават риска от реализиране на по-ниска възвращаемост от инвестициите в недвижими имоти.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Намаление на цените на придобитите недвижими имоти би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на дружеството. В такъв случай е възможно цената на акциите да спадне и инвеститорите да претърпят капиталова загуба.

Намаление на равнището на наемите

Намаление на пазарните нива на наемите би повлияло отрицателно върху приходите на дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на наемите чрез сключването на дългосрочни договори за отдаване под наем и диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти в страната.

Свободни имоти и забава при отдаване под наем

За управление на този риск, дружеството ще се стреми да закупува имоти, които вече са отдадени под наем, а така също ще се стреми още на етапа на избор на имоти за закупуване да води преговори за тяхното отдаване под наем при това дългосрочно. По отношение на инвестициите в недвижими имоти, за ограничаването на този риск Дружеството планира да насочва средства към пазарни сегменти с ускорен темп на растеж - парцели и жилищни имоти при отчитане на регионалните и местни специфики на пазара.

Риск от понижаването на стойността на акциите на Емитента

Дружеството възнамерява да инвестира в недвижими имоти и дялове на компании, опериращи в сферата на недвижимите имоти и строителството, което означава, че приходите и рентабилността на Емитента ще зависят до голяма степен от финансовите резултати на дружествата, в които се насочват инвестициите. Евентуално влошаване на финансовите резултати на едно или няколко дружества, в които са съсредоточени инвестиции на Емитента, ще се отрази и върху пазарната цена на неговите ценни книжа, съответно и върху рентабилността им.

Бизнес риск

Дейността на дружеството свързана с придобиване на участие в перспективни дружества се характеризира с по-продължителен срок като през това време е възможно промяна на някои от четвъртоначалните параметри, като срокове, допълнителни дейности или изисквания към тях.

Фирмен риск

Специфичният фирмен риск произтича от конкретните характеристики на даден финансов инструмент или дружеството, което го е емитирало. Основната несигурност за дейността на дружеството се състои в ценовия риск, свързан с понижаване на пазарните цени на притежаваните дялови участия. Подобно развитие би довело до отчитане на загуби от преоценка и съответно намаляване на нетната стойност на активите.

Валутен риск

Валутният риск е рискът, възникващ от изменения на преобладаващите пазарни равнища на валутните курсове, който може да се реализира чрез намаление/увеличение стойността на активи/пасиви, деноминирани в чужда валута и/или намаление/увеличение на приходите/разходите, свързани с финансови инструменти или трансакции, деноминирани в чужда валута.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Към датата на изготвяне на настоящия документ България продължава да има фиксиран курс към еврото, което редуцира в значителна степен валутния риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, възникващ от изменения на преобладаващите пазарни равнища на лихвените проценти, който има две основни разновидности:

- Риск от изменение на пазарната цена на лихвоносни финансови инструменти (включително деривативи, базирани върху лихвени проценти) във връзка с изменение на пазарните лихвени проценти;
- Риск от намаление/увеличение на лихвените плащания по лихвоносни активи/пасиви във връзка с промяна на пазарните лихвени проценти.

Емитентът не използва кредитно финансиране на дейността си, поради което пасивите на дружеството не са изложени на лихвен риск. Няма други лихвоносни пасиви, които биха могли да бъдат изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегията на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби поради намаляване стойността на даден финансов инструмент при неблагоприятни събития с кредитен характер (вкл. сетъмент риск при неизпълнение от страна на контрагента), свързани с емитента на финансовия инструмент или насрещната страна по сделката, както и държавите или юрисдикциите, където са базирани или осъществяват своята дейност. Кредитният риск има две основни разновидности:

Позиционен риск - възможната загуба, произтичаща от промяна на цената на даден финансов инструмент в резултат на фактори, свързани с кредитоспособността на емитента или в случай на деривативен инструмент - свързан с емитента на базови инструмент; Сетълмент риск - възможната загуба, произтичаща от невъзможността или нежеланието на насрещната страна по сделка с финансови инструменти да изпълни точно и в срок своите задължения.

„235 Холдингс“ АД работи само с авторитетни и кредитоспособни контрагенти. Кредитният риск относно пари и парични еквивалентни се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитен рейтинг.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в ситуация на невъзможност да обслужва задълженията си. Той има две основни разновидности:

- Риск на финансирането, който възниква във връзка с осигуряването на финансови средства за посрещане на финансови задължения, когато те станат изискуеми; Рискът от финансирането има две измерения: Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и риск от невъзможност Дружеството да посрещне

- задължения, свързани със собствените му дейности;
- Риск, свързан с пазарната ликвидност на финансовите инструменти, който възниква, когато дадена транзакция не може да бъде осъществена при преобладаващите пазарни цени на финансовия инструмент, или извършването ѝ е възможно само при неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

Дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Операционен риск

Оперативните рискове са свързани с управлението на Емитента, а именно:

- невъзможност да се организира достатъчно бързо и ефективно инвестирането на набраните средства;
- липса на история в реализирането на инвестиционни проекти;
- вземане на грешни инвестиционни решения от мениджърите на Емитента или невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти;
- липса на подходящо ръководство за конкретните проекти и/или за придобити компании или напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с търсените качества;
- влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Емитента;
- рискове, отнасящи се до привличането и задържането на опитни и квалифицирани кадри. Предвид спецификите на образователната система и демографския срив в Република България, много сектори на националната икономика започват да изпитват недостиг на квалифициран персонал. Макар и непряко, финансовите резултати на „235 Холдингс“ АД ще се определят до известна степен от способността на Емитента да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

Риск от неполучаване на доход в дружеството от придобитите компании

При инвестициите в други дружества съществува риск от загуба на стойността на инвестициите при слаби финансови резултати в дружествата, в които „235 Холдингс“ АД ще придобие дял. Бъдещите приходи на дружеството ще зависят от доброто управление и финансови резултати на всяка инвестиция по отделно и управление на всички проекти по отношение на срокове на приключване и поддържане на оптимална капиталова структура. Съществува и риск от не получаване на доход под формата на дивиденди, като решенията за това ще се вземат на общи събрания от компаниите, в които е инвестирано.

Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия различаващи се от пазарните

Този риск е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като членовете на управителния орган на Емитента се съобразяват с всички изисквания за добро корпоративно управление, в т.ч. и полагането на грижата на добрия търговец в случаите, при които насрещна страна по сделките са свързани с „235 Холдингс“ АД лица. Отделно от това, Емитентът извършва дейността си в съответствие с нормативните ограничения на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, изискващи овластителен режим от страна на общото събрание на акционерите на „235 Холдингс“ АД и осъществяването на сделките с участие на заинтересовани лица единствено по пазарна цена.

гр. София

21.02.2023

Изпълнителен Директор:.....

Марийка Латева

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. **Марийка Латева – Изпълнителен директор и Представяващ**
и
2. **Георги Маринов/Даниел Пройчев, Новакон България ЕООД – съставител**
на финансовите отчети на “235 Холдингс” АД, ЕИК 204744984, със седалище
и адрес на управление гр. София, бул./ул. „Проф. Никола Михайлов“ № 6,
ет. 4.

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ ДОКОЛКОТО НИ Е ИЗВЕСТНО:

а) Консолидираният финансов отчет за четвърто тримесечие на 2022г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на “235 Холдингс” АД и на дружествата, включени в консолидацията

б) Междинният доклад за дейността на консолидирания финансов отчет за четвърто тримесечие на 2022 г. съдържа достоверен преглед на информацията за важни събития и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът, както и информация за сключените големи сделки между свързани лица, чието минимално съдържание се определя с наредба.

гр. София
21.02.2023 г.

Декларатори:

1.
Марийка Латева

2.

Георги Маринов/Даниел Пройчев