

ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
« СОФКОМ ЛИЗИНГ » ЕАД
ЗА 2022 Г.

СЪС СЪДЪРЖАНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО
И ЧЛ.187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

20.03.2023
Гр. СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОБЕКТИВЕН ПРЕГЛЕД, КОЙТО ПРЕДСТАВЯ ВЯРНО И ЧЕСТНО РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НЕГОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ЗАЕДНО С ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО	3
1.1. Основна информация за Дружеството.....	3
1.2. Информация за дейността на Дружеството.....	3
1.3. Основни рискове, пред които е исправено Дружеството.....	5
2. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2019 Г. И АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИИ НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	6
3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	12
4. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	12
5. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ	12
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН	13
7. КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	13
8. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	13
8.1. Възнаграждения, получени общо през годината от управителя на Дружеството.....	13
8.2. Участие на управителя в търговски дружества като неограничен отговорен съдружник, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.....	13

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено

1.1. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

„Софком Лизинг” ЕООД е създадено като еднолично дружество с ограничена възможност на 13.02.2018 г., което е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с Единен идентификационен код(ЕИК) 205003155. Дружеството е вписано като финансова институция в регистъра на финансовите институции по чл.3а от Закона за кредитните институции, воден от Българска народна банка по регистрационен номер BGR00409 със заповед № БНБ-103013/03.10.2018 г. Седалището и адресът на управление е : гр. София, кв. Манастирски ливади- запад, ул. „Ралевица” № 74, ет.3. Едноличен собственик на Дружеството е „София Комерс – Заложни къщи” АД.

На 27.01.2023 г. От заседание на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала- “София Комерс-заложни къщи” АД се взема решение “ Софком Лизинг” ЕООД да се преобразува по реда на чл.264,ал.1 от ТЗ чрез промяна на правно-организационната му форма от еднолично дружество с ограничена отговорност (“преобразуващо”) в еднолично акционерно дружество (новоучредено дружество”)

На 10.03.2023 г. “Софком Лизинг” ЕООД (“преобразуващо”) се заличава в ТР и правопреемник става “Софком Лизинг” ЕАД.

“Софком Лизинг” ЕАД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията е единен идентификационен код (ЕИК) 207296582.Седалище и адрес на управление : гр.София, кв.Манастирски ливади-запад, ул.”Ралевица” №74 ет.3

От своето учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „Софком Лизинг” ЕАД

- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „Софком Лизинг” ЕАД;
- „Софком Лизинг” ЕАД не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността си;
- срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.
- Дружеството няма разкрити клонове.

1.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

„Софком Лизинг” ЕАД е специализирана в предоставянето на ипотечни кредити срещу първа или втора ипотека. Компанията, основана през 2018 година и е с предмет на дейност: Отпускане на заеми, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, финансов лизинг, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Ипотечни заеми: Дейността на дружеството се състои изключително в предоставяне на

заеми, обезпечени с ипотека върху недвижимо имущество. За осигуряване добра ликвидност, имотите служещи за обезпечение се намират в по-големи населени места или в области с активен пазар.

Отпусканите заеми са между 3 000 лв и 250 000 лв. Те могат да достигнат 60% от оценъчната стойност на обезпечението. Максималният период на изплащане е 10 години.

За краткосрочни заеми до една година и дългосрочни заеми лихвите варират между 1-7% месечно.

Основното изискване за отпускане на заем е учредяването на ипотека върху предварително одобрен имот, като не се изисква доказване на доход, бизнес или инвестиционни планове. Това прави възможно бързото и гъвкаво предоставяне на заеми, като отпускането на сумата може да стане в рамките на 5-7 работни дни. С всеки клиент се работи индивидуално и се предлагат погасителни планове, които максимално удовлетворяват неговите нужди.

Основни погасителни схеми са:

- ануитетни вноски
- погасяване само на месечна лихва и гратисен период по главницата

Недвижимите имоти, служещи за обезпечение се оценяват по текуща пазарна цена, като севземат в предвид възможни колебания на пазара.

Стойността на недвижимите имоти се определя в зависимост от:

- ▶ Типа на недвижимия имот – жилищен имот (апартамент, къща), гараж, таванско помещение, земя и т.н.
- ▶ Вида на строителство – най-високо се оценява монолитното строителство и новото строителство, а на по-ниска стойност – ЕПК и панелните имоти.
- ▶ Година на строителство – годината на строителство се свързва с амортизацията на имота, необходимостта от основни ремонти, саниране и др.
- ▶ Състояние на недвижимия имот – на по-висока стойност се оценяват недвижими имоти в добро състояние, след направен ремонт (основен или текущ).
- ▶ Подобрения – недвижими имоти с направени подобрения – външна или вътрешна топлоизолация, шумоизолация и др. се оценяват на по-висока стойност.
- ▶ Състояние на сградата, в която се намира имота – състоянието на сградата, в която се намира недвижимия имот, предлаган за обезпечение по кредит, е допълнителен критерий за оценка на имота, като по-висока стойност се придава на сгради, които са в добро състояние (няма течове, пукнатини, паднала мазилка по външната фасада на сградата и общите помещения).
- ▶ Местоположение на имота – местоположението на имота е друг важен фактор, определящ привлекателността на имота, респективно възможността за неговата продажба. Имоти, чието местонахождение е предпочитано за дадено населено място, се оценяват на по-висока стойност.
- ▶ Наличие на застраховка на имота – застрахованите недвижими имоти, чиято застраховка изтича след падежа на кредита, се оценяват на по-висока стойност в случай, че застрахователната сума покрива размера на кредита и ипотечарният

длъжник прехвърля застраховката в полза на кредитора. Наличието на застраховка на имота в полза на Дружеството се отразява в договора за кредит, като се обвързва правото на получаване на обезщетението по застраховката с предоставения кредит. След пълното погасяване на кредита кредиторът връща оригинала на застрахователната полица и собственика на имота прехвърля правото на застрахователно обезщетение в негова полза. В случай, че настъпи застрахователно събитие след погасяване на кредита и преди прехвърляне на застраховката в полза на собственика на имота, Дружеството изплаща на собствениците на имота пълния размер на получената от застрахователя сума.

Клиенти на Дружеството са физически и юридически лица, като заемите се ползват предимно за бизнес цели и лични нужди.

1.3. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

В хода на обичайната си дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове, а именно кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск). По своята същност, дейността на Дружеството е свързана с използването приоритетно на финансови инструменти. Дружеството се финансира със средства на фиксирани лихвени нива, като тези средства се инвестират в портфейли от кредити с по-висока средна доходност.

Политиките на Дружеството за управление на риска са предназначени да откриват и анализират риска своевременно, да прилагат подходящи лимити и контроли на риска, да следят нивата на риска и да подновяват лимитите на риска, като се основават на надеждна информационна система. Дружеството регулярно преглежда своите политики и системи за управление на риска, за да отрази промените в пазара и икономическата среда, видовете продукти и нововъзникналите най-добри практики.

А. Кредитен риск

Кредитният риск се изразява във вероятността насрещната страна по финансов инструмент да не изпълни свое задължение, с което да причини финансова загуба на Дружеството.

Кредитният риск е основен за дейността на Дружеството, поради което ръководството управлява и следи много внимателно изложеността на Дружеството към кредитен риск.

А.1. Експозиция на кредитен риск

За притежаваните от Дружеството финансови инструменти към 31 декември 2022 и 2021 г., максималната експозиция на кредитен риск е представена най-добре от тяхната балансова стойност, както е отчетена в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

Разпределението на предоставените кредити на клиенти е, както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Непросрочени и необезценени	2883	933
Непросрочени обезценени	661	31
Просрочени необезпечени	47	159
Просрочени до 360 дни обезпечени с ипотека	14	100
Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	3605	1223
Разчети по лихви и такси	134	97
Начислена обезценка	(94)	(62)
Нетна сума на предоставени кредити на клиенти	3645	1258

Б. Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, при който Дружеството среща трудности да спазва задълженията си по отношение на финансовите пасиви, уреждани с наличности или друг финансов актив. Дружеството е изложено на ликвиден риск, който произлиза от обективното несъответствие между падежите на активите и пасивите.

Ръководството на Дружеството, одобрява оценката за ликвидността и процедурите за управлението ѝ, определя изискванията на ликвидността и поставя минимални необходими нива на парични средства и ликвидни активи и несъответствие в падежите.

Основната цел на управлението на ликвидния риск на Дружеството е да осигури стабилен растеж на портфейла от кредити, като осигурява заемни средства за нуждите на кредитните продукти и поддържа достатъчен излишък от парични средства.

В. Пазарен риск

Дружеството е изложено на пазарен риск, при който справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти могат да варират заради промени в пазарните цени. Пазарният риск възниква при отворени позиции на лихвения процент, валутата и капиталови ценни книжа, а всички те са изложени на общи и специфични пазарни движения и промени, характеризиращи непостоянството на пазарните нива и цени, като лихвените проценти, кредитните маржове, валутните курсове и цените на капитала.

Дружеството разделя експозицията на пазарния риск на търгувани и нетъргувани портфейли, а самият пазарен риск се разделя на валутен риск, лихвен риск и риск от промяна на пазарните цени.

Управлението на пазарния риск на Дружеството се контролира от Управителя.

В.1. Валутен риск

Българският лев (BGN) е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро от 1 януари 1999, което е в резултат на влезлия в сила през юли 1997 валутен борд. Експозицията на Дружеството към чуждестранни валути е само в евро и затова валутният риск на Дружеството е оценен като минимален.

В.2. Лихвен риск

Това е рискът, че справедливите стойности или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти ще варират поради промяната в пазарните нива на лихвените проценти.

Финансовите активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

В.3. Риск от промяна на пазарните цени

Това е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент ще се колебаят в резултат на промени на пазарните цени. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните цени на притежаваните от него инвестиции в ценни книжа, търгувани на активен пазар.

2. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2022 Г. И АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

<i>(хил.лв.)</i>					
№:	Показател и:	2022	2021	2022/2021	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	178	104	74	71.15%
2	Нетни приходи от продажби	328	236	92	38.98%
3	Общо приходи от оперативна дейност	357	513	-156	-30.41%
4	Общо приходи	357	518	-161	-40.05%

„СОФКОМ ЛИЗИНГ ” ЕАД

5	Общо разходи за оперативна дейност	130	118	12	10.17%
6	Общо разходи	159	402	-243	-60.45%
7	Собствен капитал	1434	1256	178	14.18%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	2350	71	2279	3029.86%
9	Обща сума на активите	3784	1327	2457	185.15%
10	Краткотрайни активи	3656	1271	2385	187.65%
11	Краткосрочни задължения	2350	71	2279	3209.86%
12	Краткосрочни вземания	3656	1271	2385	187.65%
13	Краткосрочни финансови активи(без парични средства)	0	0		
14	Парични средства	117	48	69	143.75%
15	Материални запаси	-	-		
16	Дългосрочни задължения	-	-		
Рентабилност:					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.5427	0.4407	0.102	23.1%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.1241	0.0828	0,0413	49.9%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.0757	1.4648	-1.3891	-94.8%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.0470	0.0784	-0.0314	-40.0%
Ефективност:					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	2.2453	1.2885	0.9568	74.3%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	2.7462	4.3474	-1.6012	-36.8%
Ликвидност:					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	1.5556	17.9014	-16.3458	-91.3%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	1.6055	18.5775	-16.972	-91.4%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.0498	0.6761	-0.6263	-92.6%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.0498	0.6761	-0.6263	-92.6%
Финансова автономност:					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	0.6102	128	-127.3898	-99.5%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	1.6102	129	-127,3898	-99,5%

	2022	2021
Общо приходи от оперативна дейност	357	513
Общо разходи за оперативна дейност	130	118



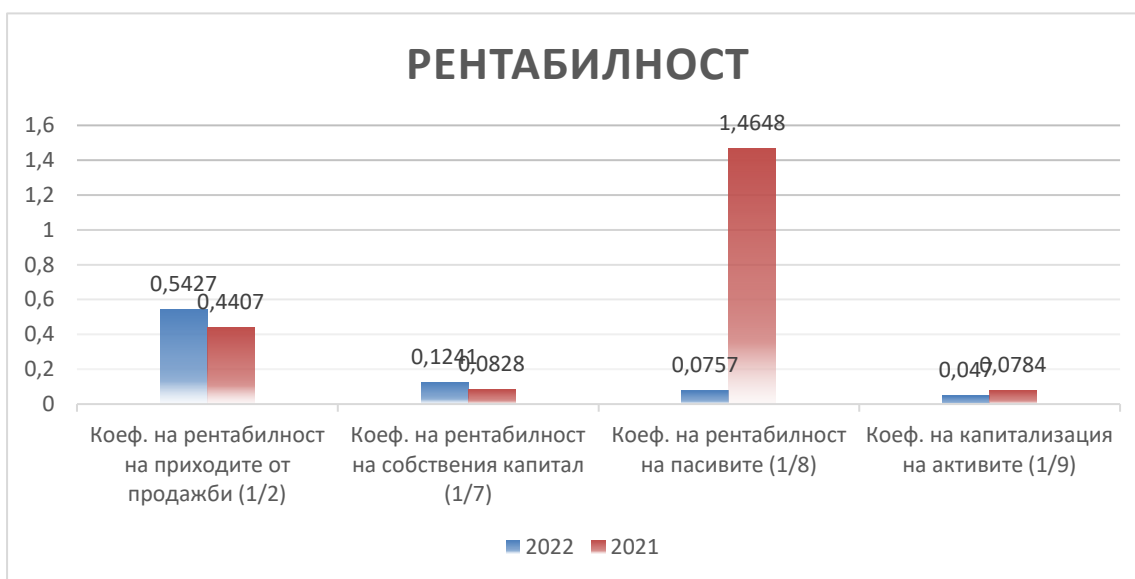
	2022	2021
Общо приходи	357	518
Общо разходи	159	402
Финансов резултат	178	104



	2022	2021
Коеф. на финансова автономност (7/8)	0.6102	17.6901
Коеф. на платежоспособност (9/8)	1.6102	18.6901



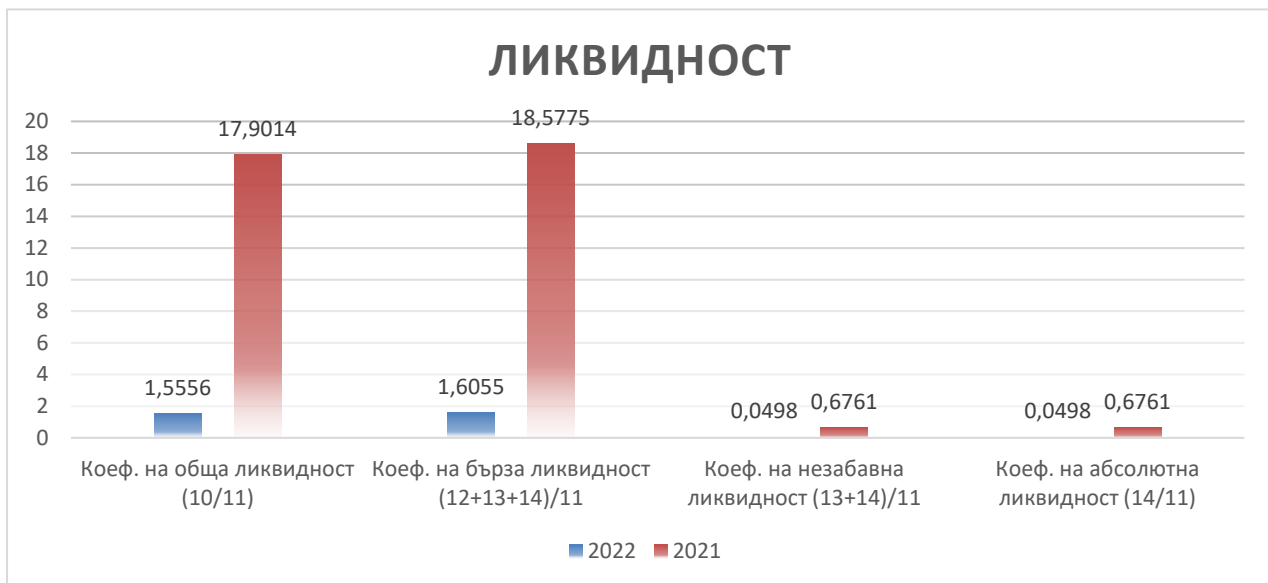
	2022	2021
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.5427	0.4407
Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.1241	0.0828
Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.0757	1.4648
Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.0470	0.0784



	2022	2021
Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	2.2453	1.2885
Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност(3/5)	2.7462	4.3474



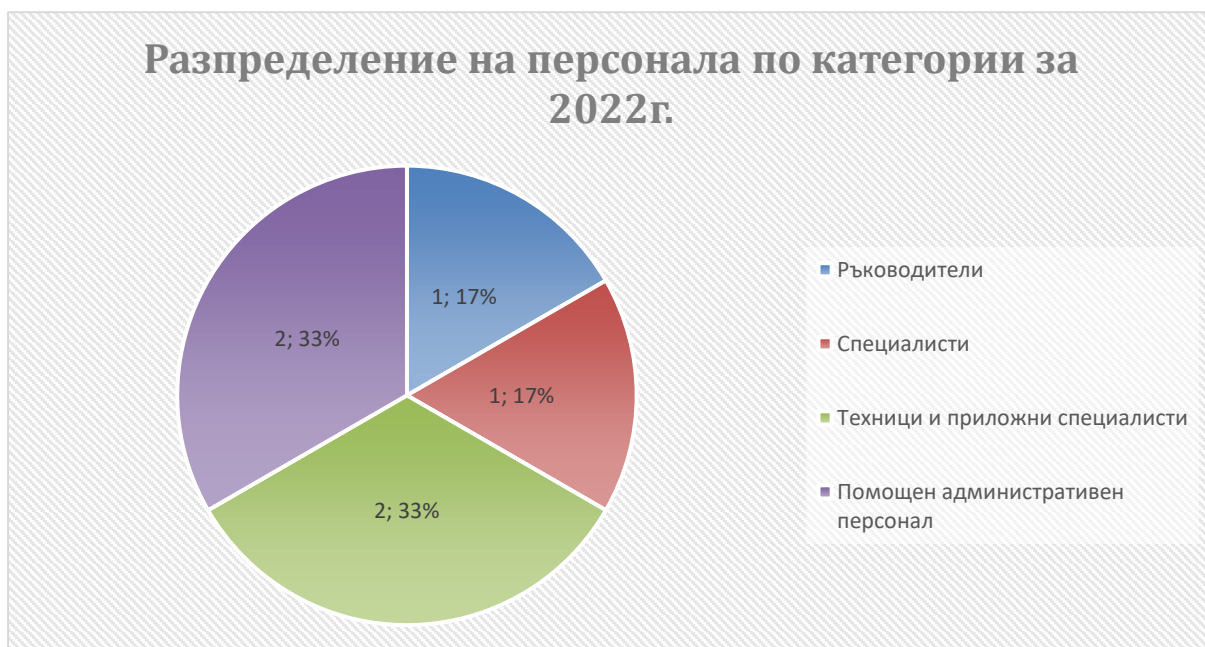
	2022	2021
Коеф. на обща ликвидност (10/11)	1.5556	17.9014
Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	1.6055	18.5775
Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.0498	0.6761
Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.0498	0.6761



Структура на персонала по категории

(брой)

Категория	2022	2021
Общо, в т.ч.	6	5
Ръководители	1	1
Специалисти	1	1
Техници и приложни специалисти	2	1
Помощен административен персонал	2	2
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	0	0
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибнотостопанство	0	0
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	0	0
Машинни оператори и монтажници	0	0
Професии, неизискващи специална квалификация	0	0



(лева)

	2022	2021
Стойност на 100% от собствения капитал	1 433 708	1 256 174



От постигнатите финансово-икономически показатели е видно, че предприятието е **„действащо“**. Дружеството няма необходимост и намерение да ограничи или намали размера на дейността си.

3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, което продължава да се отразява негативно на световната икономика и пазарната среда, друго събитие с изключително отрицателно действие, което ще продължи през цялата 2023 г., е избухналият военен конфликт, в края на месец февруари 2022 г., между Русия и Украйна.

В резултат на това водещите финансови пазари по света изпитват сътресение, което има негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Очаква се конфликтът да предизвика значително покачване на цените на основните суровини, рецесия (основно в Европа), както и повишена инфлация на глобално ниво.

„Софком Лизинг” ЕАД няма директни експозиции във финансовите инструменти, издадени от емитенти от Русия и Украйна, отношения с руски банки, приходи от клиенти от тези две държави и не търпи пряк ефект върху бизнеса си от възникналото военно неразбирателство.

Развитието и изходът от конфликта не могат да се предвидят на този етап, но дружеството счита, че е възможно влошаване на платежоспособността на клиентите, забавяне на събираемостта на вземанията в резултат на инфлацията и повишените цени на енергоносителите.

Няма други събития, след датата на баланса, които да имат отражение върху настоящите финансови отчети.

От заседание на Съвета на директорите на „София Комерс – заложни къщи” АД е взето решение реализираната печалба от дейността на дружеството за 2021 година да не се разпределя и да бъде отнесена като неразпределена печалба.

4. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие по отношение на настоящия финансов отчет, тъй като Дружеството като цяло разполага с достатъчно ликвидни ресурси за да продължи дейността си в обозримо бъдеще. Към датата на този финансов отчет ръководството на Дружеството няма намерение да преустановява отделни дейности, извършвани от Дружеството. Взима необходимите мерки за поддържане и увеличаване обема на дейността. Следи конкурентните дружества, за да може адекватно да отговаря на нуждите на клиентите. Развива активна рекламна кампания с цел налагане на името на пазара на небанкови кредити.

5.ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Неприложимо за извършваната от Дружеството дейност.

6. ОСНОВАНИЕ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКАНА ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Неприложимо за Дружеството.

7.КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството няма клонове.

8.ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

8.1.ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ, ПОЛУЧЕНИ ОБЩО ПРЕЗ ГОДИНАТА ОТ УПРАВИТЕЛЯ

Общият брутен размер на възнагражденията на Управителя през годината възлиза на 19 хил.лева

8.2. УЧАСТИЕ НА УПРАВИТЕЛЯ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА КАТО НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРЕН СЪДРУЖНИК, ПРИТЕЖАВАНЕ НА ПОЧЕЧЕ ОТ 25 НА СТО ОТ КАПИТАЛА НА ДРУГО ДРУЖЕСТВО , КАКТО И УЧАСТИЕТО В УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ КООПЕРАЦИИ КАТО ПРОКУРИСТ, УПРАВИТЕЛ ИЛИ ЧЛЕН НА СЪВЕТИ

Дружество	Вид свързаност
„Имоушън” ЕООД	Управителят е Управител на Дружеството “
“София Комерс-заложни къщи” АД	Дружество(майка)-едноличен собственик на капитала

През 2022 година Дружеството е извършвало следните сделки със свързани лица:

1. През 2022 г. Дружеството майка “София Комерс-заложни къщи” АД е предоставила следните депозити на “Софком Лизинг” ЕАД
 - На 24.06.2022 – 100 000 лв. Сроктът на договора е 12 месеца и се начислява годишна лихва в размер на 3 % върху получената сума.

Към 31.12.2022 г. сумата е погасена изцяло.

- На 20.10 2022 – 400 000 лв. Срокът на договора е 12 месеца и се начислява годишна лихва в размер на 3 % върху получената сума.

Към 31.12.2022 г. сумата не е погасена.

- На 28.10.2022 – 150 000 лв. Срокът на договора е 12 месеца и се начислява годишна лихва в размер на 3 % върху получената сума.

Към 31.12.2022 г. сумата не е погасена

- 01.11.2022 – 150 000 лв. Срокът на договора е 12 месеца и се начислява годишна лихва в размер на 3 % върху получената сума

Към 31.12.2022г. сумата не е погасена

Към 31.12.2022 г. Дружеството е реализирало разходи от сделки със свързани лица в размер на 4 хил. Лв.

Управител:.....

/Ирена Вачева/