

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Химснаб България“ АД (Дружеството) се състои в управление и отдаване под наем на инвестиционни имоти, в т. ч. земи, търговски, складови и офис площи, както и на свързаните с тях складови и транспортни дейности. Дружеството управлява кредити и вземания, отпуснати първоначално от него с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите се олихвяват по метода на ефективната лихва, като се използват пазарни лихвени нива. Също така Дружеството извършва покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и не се изисква специален лиценз; търговска дейност в страната и чужбина с химически и други продукти; внос и износ; производствена, строителна и ремонтна дейност, както и други дейности, които не са забранени от закона.

„Химснаб България“ АД с ЕИК 115051489, е регистрирано като акционерно дружество през месец май 1996 г. със Съдебно решение № 5345/16 май 1996 г. на Пловдивския окръжен съд. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София 1271, жк. Илиянци, ул. Складова база №1.

Акциите на „Химснаб България“ АД са регистрирани на Българската фондова борса и се търгуват на Неофициален пазар на акции – Сегмент Акции Standard, с борсов код 58E, ISIN: BG11EMTOAT16.

Дружеството има едностепенна система на управление и до 23-ти юли 2019 г. се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

- Красимир Димитров Бурмов – Председател на СД
- Младен Иванов Стайков – Член на СД
- Константин Василев Василев – Член на СД и Изп. Директор

До 23.07.2019 г. дружеството се представлява от Константин Василев Василев – Изпълнителен директор.

На 08.05.2019 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на Химснаб България АД е вписан прокурист на дружеството – Мартин Сеферинов Първанов, който представлява дружеството заедно с изпълнителния директор или самостоятелно.

След промяната дружеството се представлява, както следва:

- Изпълнителният директор Константин Василев Василев само заедно с Прокуриста Мартин Сеферинов Първанов.
- Прокуристът Мартин Сеферинов Първанов самостоятелно.

От 23-ти юли 2019 г. и към датата на съставяне на Отчета – 15-ти март 2021 г. съставът на Съвета на директорите е:

- Ивелина Белева Рахнева – Председател на СД
- Марио Радков Дойков – Член на СД
- Мартин Сеферинов Първанов – Член на СД и Изпълнителен директор

Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Мартин Сеферинов Първанов.

Броят на персонала към 31 декември 2020 г. е 14 човека.

2. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г.

В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва до 4 хиляди на ден, което регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори.

На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното положение с още един месец до 13 май 2020 г.

На 13 май 2020 г. изтече срокът на извънредното положение, а Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г. до днешна дата.

Въпреки отпадането на противоепидемиологичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори останаха засегнати от ефектите на пандемията от коронавирус. Макроикономическите прогнози на световните институции очакват общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на предкризисните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през 2-3 тримесечие на 2021 г.

Коронавирус пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обяха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

Въпреки това, пандемията не се отрази значително върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството през 2020 г.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

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

Към датата на одобрение на този индивидуален финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху индивидуалните финансови отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

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

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

4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството прие да представя индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирало, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирало. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

4.5. Приходи от договори с клиенти

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаване под наем на недвижими имоти и продажба на стоки.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане.

4.5.1. Приходи, признавани с течение на времето

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти, както и на свързаните с тях складова, транспортна и други дейности

Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за учредено възмездно вещно право на ползване върху собствен недвижим имот, находящ се в гр. София. Договорът е с неотменяем срок от 12 години. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва

в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“ и представлява по същество пасив по договор, както е посочен в МСФО 15.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг е извън обхвата на МСФО 15 и се признава на линейна база през срока на лизинговия договор.

Приходите от други услуги, свързани с предоставяните под наем инвестиционни имоти (складови, транспортни и други услуги) се признават с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

4.5.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на гуми и други стоки. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът е прехвърлен, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приходите на Дружеството от продажба на стоки са по договори, които не са обвързани с бъдеща сервизна поддръжка и се признават към момента на доставката.

4.5.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Те са свързани с предоставени заеми.

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

4.6. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

4.7. Оперативни разходи

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

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.9. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване

на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Машини и оборудване	3-4 години
• Автомобили	4 години
• Други транспортни средства	10 години
• Стопански инвентар	7 години
• Компютри	2 години
• Други	7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.10. Лизинг

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 6). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.11. Тестове за обезценка на инвестиционни имоти, нематериални активи, имоти, машини и съоръжения и дъщерни предприятия

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.12. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката

Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на редове „Приходи“, „Разходи за материали“ и „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1. Признание и отписване

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

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

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

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

През представените отчетни периоди Дружеството отчита единствено дългови инструменти по амортизирана стойност.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата.

4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котира на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.13.4. Обезценка на финансовите активи

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби.

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

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия,

разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Предоставени заеми

Подходът за обезценка на предоставените заеми е насочен към бъдещето и при него се прави разграничение между:

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Значително увеличение на кредитния риск

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

4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.14. Материални запаси

Материалните запаси включват материали и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода първа входяща – първа изходяща.

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

4.15. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.20.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

4.16. Пари и парични еквиваленти

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

4.17. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното и допълнително емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват законови резерви и общи резерви.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в индивидуалния отчет за промените в собствения капитал.

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсиреми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“, тъй като сумата е несъщественост.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Условните задължения на Дружеството са описани в пояснение 28.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.20.2. Лизингови договори

Дружеството е сключило договори за наем на недвижими инвестиционни имоти, в качеството му на лизингодател. Въз основа на оценка на условията на договореностите Дружеството е определило, че запазва всички значителни рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти, поради което отчита лизинговите договори като оперативен лизинг.

4.20.3. Приходи за бъдещи периоди

Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за представяне на вещно право на ползване за период от 12 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 2020 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява

очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение **Error! Reference source not found.**). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.21.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.21.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 55 хил. лв. (2019 г.: 52 хил. лв.) се влияе от пазарните условия (пояснение 9).

4.21.4. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

Ръководството преценява адекватността на очакваните кредитни загуби за вземания от клиенти по продажби, вземания по заеми и за други финансови вземания, в т.ч. на вземания от свързани лица, на база на анализ и оценка на изменението кредитния риск, в т.ч. възрастов анализ на вземанията, анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане, промени в икономическите условия, кредитното поведение и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември 2020 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 0 хил. лв. (2019 г.: 0 хил. лв.). Допълнителна информация е предоставена в пояснение 30.2.

4.21.5. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирувани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 31).

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020	2020	2019	2019
			'000 лв.	% участие	'000 лв.	% участие
Елпром АД	България	Недвижими имоти	22 212	96.46	22 212	96.46
Варна Истейтс Мениджмънт ЕООД	България	Недвижими имоти	2 200	100.00	2 200	100.00
Химснаб Тополово ЕООД	България	Недвижими имоти	-	-	1 170	100.00
Експерт Снаб ООД	България	Търговия	459	50.00	459	50.00
М КАР ЕООД Скопие	Македония	Търговия	19	100.00	19	100.00
Макрин 2003 ООД	България	Търговия	3	52.00	3	52.00
			24 893		26 063	

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. Ръководството на Дружеството е извършило проверка за индикации дали тяхната балансова стойност значително се различава от справедливата им стойност и не е установило съществени различия.

През 2019 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества. През 2020 г. Дружеството е получило дивидент от Химснаб Тополово ЕООД в размер на 35 хил.лв.. На 29-ти декември 2020 г. Дружеството продава собствените си 116 990 дяла на стойност 10 лева всеки един, в едно с всички права върху тях, т.е. 100% от капитала на дъщерното дружество „Химснаб Тополово“ ЕООД.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества (вж. пояснение 28).

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в градовете София, Бургас, Казанлък и Благоевград, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари	20 763	20 763
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	-	-
Балансова стойност към 31 декември	20 763	20 763

Повече информация относно справедливата стойност, определена от независим лицензиран оценител и използваните методи, допускания и информация към 31.12.2020 г. е представена в пояснение 31.

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по заеми.

Повечето от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 673 хил. лв. (2019 г.: 698 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи в размер на 188 хил. лв. са отчетени на ред „Разходи за материали“ в размер на 8 хил. лв. (2019 г.: 6 хил. лв.) и ред „Други разходи“ в т.ч. разходи за местни данъци и такси в размер на 165 хил. лв. (2019 г.: 157 хил. лв.).

През 2013 г. Дружеството учредява ограничено вещно право на ползване с неотменяем срок от 12 години на инвестиционен имот с балансова стойност към 31.12.2020 г. – 2 424 хил.лв.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 1 година от началото на лизинга.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2020 г.	673	-	673
Към 31 декември 2019 г.	698	-	698

7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват машини и оборудване, транспортни средства, инвентар и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства, инвентар и други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	254	138	392
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	254	138	392
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2020 г.	(82)	(125)	(207)
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	(12)	(4)	(16)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(94)	(129)	(223)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	160	9	169

	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства, инвентар и други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	220	139	359
Новопридобити активи	39	9	48
Отписани активи	(5)	(10)	(15)
Салдо към 31 декември 2019 г.	254	138	392
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2019 г.	(75)	(133)	(208)
Отписани активи	5	10	15
Амортизация	(12)	(2)	(14)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(82)	(125)	(207)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	172	13	185

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи. Към 31 декември 2020 г. или 2019 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	01 януари 2020 г.	Признати в другия всеобхватен доход	31 декември 2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	4
Инвестиционни имоти	1 100	6	1 106
	<u>1 104</u>	<u>6</u>	<u>1 110</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>1 104</u>		<u>1 110</u>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	01 януари 2019 г.	Признати в другия всеобхватен доход	31 декември 2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	4
Инвестиционни имоти	1 094	6	1 100
	<u>1 098</u>	<u>6</u>	<u>1 104</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>1 098</u>		<u>1 104</u>

Отсрочените данъчни пасиви са възникнали в резултат на осъществената бизнескомбинация – вливане на 02.06.2011 г. и са свързани с разликата между балансовата стойност на нетекущите активи и тяхната данъчна стойност. Ефектът от отсроченият данъчен пасив е признат в друг всеобхватен доход. Обратното проявление също е признато директно в другия всеобхватен доход.

9. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Стоки	54	51
Материали	1	1
Материални запаси	<u>55</u>	<u>52</u>

През 2020 г. общо 125 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2019 г.: 124 хил. лв.) в статия „Себестойност на продадените стоки“. Обезценка не е възникнала през 2020 г. или 2019 г.

Материалните запаси към 31 декември 2020 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

10. Предоставени заеми

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е предоставило заеми на търговски контрагенти с общ размер 35 687 хил. лв. (2019 г.: 35 118 хил. лв.). Всички заеми са текущи със срок на погасяване до 1 година. Лихвеният процент е между 2.0 % и 4.5%. Предоставените заеми не са обезпечени.

Вземанията по предоставени заеми са класифицирани като дългови инструменти по амортизирана стойност. Към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. Дружеството не е признало очаквани кредитни загуби за вземанията си по предоставени заеми. Балансовата стойност на тези вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството, вижте пояснение 30.2.

11. Търговски и други вземания

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Търговски вземания	45	44
Вземания по цесии	24 919	24 010
Финансови активи	24 964	24 054
Предплатени разходи	2	6
Други вземания	19	-
Нефинансови активи	21	6
Търговски и други вземания	24 985	24 060

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка. През 2020 г. няма търговски вземания за които да са отчетени загуби от обезценка.

Към 31.12.2020 г. Дружеството е отписало търговски вземания с изтекла погасителна давност, както и несъбираеми вземания в общ размер на 122 хил.лв. През 2019 г. не са отписани вземания. Сумата е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“. Отписаните вземания са били дължими от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

Анализ на необезценените просрочени търговски и други вземания е представен в пояснение 30.2.

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	18	14
Пари и парични еквиваленти	18	14

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 2 494 631 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2020	2019
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2 494 631	2 494 631
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	2 494 631	2 494 631

Списъкът на основните акционери с права на глас на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2019
	Брой акции	%	Брой акции	%
Астер 2000 ЕООД	478 990	19.20	478 990	19.20
ЗАД Армеец	175 983	7.05	175 983	7.05
УПФ „Съгласие“	174 200	6.98	174 200	6.98
УПФ „ЦКБ-Сила“	134 270	5.38	134 270	5.38
УПФ „Бъдеще“	147 237	5.90	147 237	5.90
Други юридически лица	1 365 221	54.73	1 364 983	54.73
Физически лица	18 730	0.75	18 968	0.76
	2 494 631	100.00	2 494 631	100.00

13.2. Премиен резерв

Във връзка с увеличението на капитала на „Химснаб България“ АД към датата на преобразуване на Дружеството – 02.06.2011 г., са издадени 2 443 810 броя нови поименни, непривилегирани, безналични акции с номинална стойност 1 лв. и с емисионна стойност 31.68 лв. всяка една. Общата емисионна стойност на новите 2 443 810 броя акции е била в размер на 77 420 хил. лв. Разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите е отчетена като премиен резерв на стойност 74 976 хил. лв. Разходи по емисията на акциите не са възникнали.

13.3. Други резерви

Всички суми са в '000 лв.	Законови резерви	Общи резерви	Общо
Салдо към 1 януари 2019 г.	192	3 174	3 366
Данъчни ефекти от обратно проявление на временни разлики	-	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2019 г.	192	3 168	3 360
Данъчни ефекти от обратно проявление на временни разлики	-	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2020 г.	192	3 162	3 354

Законовите резерви включват фонд Резервен, формиран от разпределение на печалби съгласно решения на акционерите в съответствие с Търговския закон и Устава на Дружеството.

14. Възнаграждения на персонала

14.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(213)	(315)
Разходи за социални осигуровки	(37)	(58)
Разходи за персонала	(250)	(373)

14.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	14	16
Задължения за осигуровки	6	7
Неизползвани отпуски	1	2
	21	25

15. Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди представляват нефинансови пасиви и могат да бъдат анализирани както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предплащания свързани с вещно право върху недвижим имот – нетекуща част	838	1 055
Предплащания свързани с вещно право недвижим имот – текуща част	218	219
Общо приходи за бъдещи периоди	1 056	1 274

Приходите за бъдещи периоди са свързани с учредено възмездно вещно право на ползване върху собствен недвижим инвестиционен имот с договор от 31.10.2013 г. Договорът е с неотменяем срок от 12 години. Съответният приход от сделката се признава текущо през оставащия неотменяем срок на лизинговия договор. Намалението на пасива се дължи на отчетен приход за текущия период на линейна база.

16. Търговски и други задължения

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Търговски задължения	143	148
Други задължения	20 530	20 641
Финансови пасиви	20 673	20 789
Данъчни задължения	15	282
Нефинансови пасиви	15	282
Текущи търговски и други задължения	20 688	21 071

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

17. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от наеми	673	698
Приходи от продажба на стоки	153	147
	<u>826</u>	<u>845</u>

Приходите от наеми се признават на линейна база през срока на лизинговите договори.

Приходите от продажба на стоки се признават в определен момент.

Всички приходи от продажби и през двата представени периода са отчетени от местни клиенти.

18. Други приходи

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от учредено възмездно вещно право	218	218
Приходи от товаро - разтоварна дейност и други	15	31
	<u>233</u>	<u>249</u>

Приходите от товаро - разтоварна дейност и други услуги са от договори с клиенти и се признават с течение на времето.

19. Печалба от продажба на нетекущи активи

През двата сравнителни периода – 2020 г. и 2019 г. няма реализирани приходи от продажба на нетекущи активи.

20. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Ремонт на сгради	(8)	(6)
Гориво	(6)	(7)
Консумативи и сервизно обслужване автомобили	(2)	(1)
Офис консумативи	(1)	(1)
Други	(1)	(2)
	<u>(18)</u>	<u>(17)</u>

21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

2020	2019
------	------

	'000 лв.	'000 лв.
Вътрешен контрол	(141)	(42)
Охрана	(41)	(62)
Разходи за абонаментно обслужване	(23)	(28)
Независим финансов одит	(20)	(20)
Консултантски услуги	(15)	(15)
Ел. енергия	(12)	(23)
Други	(10)	(5)
Застраховки	(7)	(9)
Юридически	(4)	(20)
Телефон	(4)	(4)
Такси	(3)	(5)
Вода	(3)	(4)
Ремонтни дейности	(2)	(2)
	(285)	(239)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 20 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

22. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(165)	(157)
Разходи за глоби и неустойки	-	(37)
Разходи за преобразуване на фин.резултат	-	(10)
Разходи за консултантски услуги	-	(5)
Разходи за леки автомобили	(1)	(1)
Отписани вземания	(122)	-
Други разходи	(1)	(2)
	(289)	(212)

23. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за лихви	(490)	(450)
Банкови такси и комисионни	(1)	(3)
Отрицателна разлика от операции с финансови активи и инструменти	(5)	-
Финансови разходи	(496)	(453)

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
------------------	------------------

Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	673	885
Приходи от дивиденди	35	-
Финансови приходи	708	885

24. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	618	547
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(62)	(55)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(7)	(6)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	11	8
Текущ разход за данъци върху дохода	(58)	(53)
Разходи за данъци върху дохода	(58)	(53)
Отсрочени данъчни приходи / (разходи), признати директно в другия всеобхватен доход	(6)	(6)

Пояснение 8 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

25. Доход на акция

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

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

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	560 498	493 722
Средно претеглен брой акции	2 494 631	2 494 631
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.22	0.20

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

26.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Продажба на стоки и услуги	7	12

Предоставени заеми	300	147
Получени заеми	410	35

26.2. Сделки с дъщерни предприятия под непряк контрол на Дружеството

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Предоставени заеми	-	205
Лихви по предоставени заеми	5	11
Изплатени заеми	-	(57)

26.3. Сделки с акционери

Дружеството оповестява и съществени сделки с акционери, независимо от липсата на упражняван контрол върху дружеството.

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Продажба на ДМА, стоки и услуги	31	63
Покупка на стоки и услуги	8	13
Предоставени заеми:	97	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	4	9
Върнати заеми	(238)	(215)

26.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(68)	(49)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(10)
Служебни автомобили	(6)	(6)
Общо краткосрочни възнаграждения	(88)	(65)

27. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи вземания от:		
-дъщерни предприятия	2 740	2 576
- акционери	31	143
-други свързани лица под общ контрол	276	271
Общо вземания от свързани лица	3 047	2 990
Текущи задължения към:		
- дъщерни предприятия	444	35
-други свързани лица под общ контрол	1	1
Общо задължения към свързани лица	445	36

28. Безналични сделки, условни активи и условни пасиви

През 2020 г. Дружеството е извършило безналични сделки на обща стойност 35 хил.лв., от които 35 хил. лв. между свързани лица. За сделките не са използвани пари и парични еквиваленти, а са

приложени прихващания на ликвидни и изискуеми вземания и задължения по финансова и инвестиционна дейност.

През 2019 г. Дружеството е извършило безналични сделки на обща стойност – 7 449 хил.лв., от които няма такива между свързани лица. За сделките не са използвани пари и парични еквиваленти, а са приложени прихващания на ликвидни и изискуеми вземания и задължения по финансова и инвестиционна дейност.

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искиове към Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни и асоциирани предприятия.

29. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Търговски и други вземания	11	24 983	24 054
Предоставени заеми	10	35 687	35 118
Вземания от свързани лица	27	3 047	2 990
Пари и парични еквиваленти	12	18	14
		63 735	62 176
Финансови пасиви			
	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	16	20 673	20 789
Задължения към свързани лица	27	445	36
		21 118	20 825

Вижте пояснение 4.13за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 30.

30. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 29. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

30.1. Анализ на пазарния риск

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

30.1.1. Валутен риск

Всички сделки на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

30.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Всички лихвоносни финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

30.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	24 983	24 054
Предоставени заеми	35 687	35 118
Вземания от свързани лица	3 047	2 990
Пари и парични еквиваленти	18	14
Балансова стойност	63 735	62 176

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделни контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от немалък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

30.2.1. Ефект на пандемията от Covid-19 върху кредитния риск, на който е изложено Дружеството

Във връзка с глобалната пандемия от коронавирус Covid-19 в началото на 2020 г, която доведе до значително намаление на финансовата активност в световен мащаб, Дружеството анализира на база на текущо наличните данни потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели, съгласно МСФО 9.

Както е оповестено в пояснение 33 "Събития след края на отчетния период", Ръководството счита настъпилата пандемична обстановка като некоригиращо събитие, съгласно МСС 10. Към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет икономическата активност все още не е напълно възстановена и все още не е налична достатъчно статистическа информация, за да се оценят надеждно ефектите върху българската и световна икономика, включително прогнозни данни за тяхното възстановяване през следващите месеци.

Ръководството на Дружеството е анализирано очаквания ефект върху икономическия ръст, кредитното качество на своите контрагенти и общия модел на МСФО 9, основно насочен към преценки за потенциално влошаването на кредитното качество на контрагентите. Ръководството на Дружеството счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България. Ръководството текущо извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като евентуалните временни ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от Covid-19 не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Ръководството на Дружеството счита, че преди изтичане на по-продължителен период от време, през който може да се проявят симптоми на влошаване в общото кредитно качество, както на контрагентите, така и в общата среда, в която Дружеството функционира, не може да извърши надеждна оценка за ефекта, който Covid-19 може да окаже. По отношение на модела за изчисляване на очакваните кредитни загуби ръководството счита, че към този момент не може да бъде извършена промяна в общия модел, поради липса на достатъчно надеждни данни. Въпреки това ръководството отчита възможните краткосрочни рискове върху общото развитие на икономиката в светлината на очакванията за възстановяване в периода 2022- 2023 и завръщане до средните прогнозираните нива на растеж преди Covid-19, поради което не е извършило промяна в модела си по МСФО 9 към датата на одобрение индивидуалния финансов отчет.

30.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.

Търговски и други задължения
Задължения към свързани лица
Общо

	Текущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.
Търговски и други задължения	143	20 530
Задължения към свързани лица	1	444
Общо	144	20 974

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

31 декември 2019 г.

Търговски и други задължения
Задължения към свързани лица
Общо

	Текущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.
Търговски и други задължения	148	20 641
Задължения към свързани лица	1	35
Общо	149	20 676

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

31. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- земи и сгради	-	-	20 763	20 763
31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- земи и сгради	-	-	20 763	20 763

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Земята и сградите са преоценени към 31.12.2020 г. Предишната преоценка е била извършена към 31.12.2019 г.

Оценката по справедлива стойност на земите се базира на наблюдавани индикативни офертни цени за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и скonto за офертност. През 2020 г. корекцията за тези фактори е средно в размер на 14%.

Справедливата стойност на сградите е оценена, като е използван методът на амортизираната възстановителна стойност. Той се базира на наблюдаеми цени за строителни работи за сгради подобни на оценяваните и на ненаблюдаеми допускания, от които най-същественото е степен на физическо изхабяване.

Спецификата на активите на Дружеството и икономическа среда в страната биха могли да доведат до вариации в използваните допускания и преценки при определяне на справедливата стойност.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Земни и сгради '000 лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	20 763
Салдо към 31 декември 2020 г.	20 763
	Земни и сгради '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	20 763
Салдо към 31 декември 2019 г.	20 763

32. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, заемите, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Собствен капитал	86 248	85 694
Коригиран капитал	86 248	85 694
Общо задължения	23 369	23 551
- Пари и парични еквиваленти	(18)	(14)
Нетен дълг	23 351	23 537
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.27	1:0.27

33. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Във връзка с продължаващото разпространение на пандемията от коронавирус (Covid-19) и през 2021 г., страната продължава да бъде в извънредна епидемиологична обстановка, като на 26 януари 2021 г. Министерският съвет удължи срока на същата до 30 април 2021 г.

Въведените противоепидемични мерки не водят до съкращаване или ограничаване на дейността на Дружеството към настоящия момент. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи развитието на потенциалния

негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

34. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 01.03.2021 г.