

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия
всеобхватен доход за годината, приключваща на 31
декември 2019 г.

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Печалба от основна дейност	8	1 014	2 864
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	9	755	(35)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	10	317	1
Печалба от продажба на дъщерно дружество	5.2	822	-
Разходи за материали		(17)	-
Разходи за външни услуги	11	(336)	(159)
Разходи за амортизация	16	(563)	(19)
Разходи за персонала	12	(112)	(105)
Други разходи		(88)	(7)
Печалба преди данъци		1 792	2 540
Разход за данък върху дохода	24	(105)	(50)
Изменение на отсрочени данъци, нето	23	12	(64)
Печалба за годината		1 699	2 426
Общо всеобхватен доход за периода		1 699	2 426
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		47	34
Притежателите на собствен капитал на Дружеството- майка		1 652	2 392
Доход на акция в лв.	14	0,31	0,45

Съставител : Евгения Пеева

Изпълнителен директор : Явор Ангелов

Дата на съставяне : 26.08.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата: 17.09.2020г.

Кроу България Одит ЕООД

Одиторско дружество

Георги Калоянов, регистриран одитор, отговорен за одита, управител



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват
неразделна част от него.

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	16.1	3 233	17 490
Репутация	6	9 443	845
Други нематериални активи	16.2	75	1 560
Инвестиционни имоти	17	10 229	11 173
Дългосрочни финансови активи	18.1	128	128
Разходи за бъдещи периоди		868	503
Нетекущи активи		23 976	31 699
Текущи активи			
Материали		40	-
Търговски и други вземания	18	59 714	28 918
Краткосрочни финансови активи	18.2	18 166	15 198
Вземания от свързани предприятия	26	14	14
Разходи за бъдещи периоди		183	63
Пари и парични еквиваленти	20	675	14
Текущи активи		78 792	44 207
ОБЩО АКТИВИ		102 768	75 906

Съставител : Евгения Пеева

Изпълнителен директор : Явор Ангелов

Дата на съставяне : 26.08.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата: 14.09.2020 г.

Кроу България Одит ЕООД

Одиторско дружество

Георги Калоянов, регистриран одитор, отговорен за одита, управител



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	21.1	10 696	10 696
Резерви	21.2	7 133	7 133
Натрупана печалба		5 692	4 039
Собствен капитал, принадлежащ на групата		23 521	21 868
Неконтролиращо участие		320	274
Общо собствен капитал		23 841	22 142
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочна част на облигационен заем	22.1	42 000	20 000
Дългосрочни банкови заеми	22.2	4 157	12 835
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	23	123	151
Нетекущи пасиви		46 280	32 986
Текущи пасиви			
Текущи заеми	22	22 885	12 526
Краткосрочна част на облигационен заем	22.1	557	447
Задължения за данък върху дохода	24	105	50
Търговски и други задължения	25	9 099	7 752
Задължения към свързани лица	26	1	3
Текущи пасиви		32 647	20 778
Общо пасиви		78 927	53 764
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		102 768	75 906

Съставител : Евгения Пеева

Изпълнителен директор : Явор Ангелов

Дата на съставяне : 26.08.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата: 17.09.2020г.

Кроу България Одит ЕООД

Одиторско дружество

Георги Калоянов, регистриран одитор, отговорен за одита, управител



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2019 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Северкооп - Гъмза Холдинг АД						Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Резерв от емисия на акции	Преоценъчен резерв	Законови резерви	Допълнителни резерви	Неразпределена печалба			
Салдо към 1 януари 2019 г.	10 696	5 348	(47)	995	837	4 039	21 868	274	22 142
Печалба за периода	-	-	-	-	-	1 652	1 652	47	1 699
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	5 691	23 520	47	23 841
Други изменения	-	-	-	-	-	1	1	(1)	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	10 696	5 348	(47)	995	837	5 692	23 521	320	23 841

Съставител : Евгения Пеева

Дата на съставяне : 26.08.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата: 17.09.2020 г.

Кроу България Одит ЕООД

Одиторско дружество

Георги Калоянов, регистриран одитор, отговорен за одита, управител

Изпълнителен директор : Явор Ангелов



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2019 г. (продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Северкооп - Гъмза Холдинг АД							Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Резерв от емисия на акции	Преценъчен резерв	Законови резерви	Допълнителни резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите		
Салдо към 1 януари 2018 г.	5 348	-	(47)	1 036	837	1 649	8 823	207	9 030
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	-	-	-	-	(12)	(12)	-	(12)
Коригирано салдо към 1 януари 2018 г.	5 348	-	(47)	1 036	837	1 637	8 811	207	9 018
Емисия на акции	5 348	5 348	-	-	-	-	10 696	-	10 696
Сделки със собственици	5 348	5 348	-	-	-	-	10 696	-	10 696
Печалба за периода	-	-	-	-	-	2 392	2 392	34	2 426
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	2 392	2 392	34	2 426
Други изменения	-	-	-	(41)	-	10	(31)	33	2
Салдо към 31 декември 2018 г.	10 696	5 348	(47)	995	837	4 039	21 868	274	22 142

Съставител : Евгения Пеева

Дата на съставяне : 26.08.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата: 17.09.2020 г.

Кроу България Одит ЕООД

Одиторско дружество

Георги Калоянов, регистриран одитор, отговорен за одита, управител

Допълнителен директор : Явор Ангелов

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия	330	8 046
Заеми, предоставени на други предприятия	(11 913)	(9 016)
Постъпления по краткосрочни заеми	20 230	12 554
Изплащане на краткосрочни заеми	(10 553)	(3 933)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	16 913	15 244
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(35 866)	(53 303)
Получени лихви	1 423	68
Постъпления от клиенти	140	38
Плащания на доставчици	(258)	(155)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(104)	(97)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(43)	(17)
Възстановени данъци	1 642	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(37)	(32)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(18 096)	(30 603)
Инвестиционна дейност		
Постъпления от бизнескомбинации	1 751	2
Плащания от бизнескомбинации	(1 640)	(500)
Продажба на инвестиционни имоти	8 933	-
Придобиване на инвестиционни имоти	(12 303)	(7 000)
Нетен поток от инвестиционна дейност	(3 259)	(7 498)
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на капитал	-	10 696
Постъпления от дългосрочни заеми	27 840	20 000
Плащания по дългосрочни заеми	(1 755)	-
Платени лихви	(3 407)	(180)
Други плащания от финансова дейност	(662)	(604)
Нетен паричен поток от финансова дейност	22 016	29 912
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	661	(8 189)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	14	8 203
Пари и парични еквиваленти в края на годината	20 675	14 14

Съставител : Евгения Пеева

Дата на съставяне : 26.08.2020 г.

Изпълнителен директор : Явор Ангелов

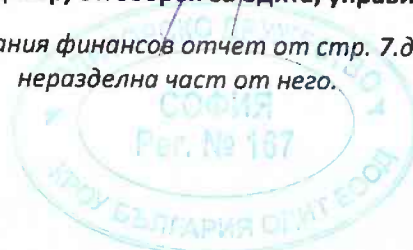
Заверил съгласно одиторски доклад с дата: 14.09.2020 г.

Кроу България Одит ЕООД

Одиторско дружество

Георги Калоянов, регистриран одитор, отговорен за одита, управител

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват
неразделна част от него.



Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Информация за Групата

Групата на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД включва дружеството-майка и неговите три дъщерни дружества към 31.12.2019 г. – Устрем Холдинг АД, Имоти-С АД, Винпром Хасково ЕАД.

“Северкооп-Гъмза Холдинг” АД (дружество-майка) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 13 487 от 1996 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" N 85з, вх. А, ап. офис 9.

Първоначално Дружеството-майка е учредено като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Приватизационен фонд „Северкооп-Гъмза“ АД.

През 1998 година в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и § 4 от ПЗР на Закона за приватизационните фондове дружеството-майка преурежда дейността си като холдинг.

Дейността на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

Основният предмет на дейност на Групата е:

- Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества;
- Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва;
- Предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира;
- Извършване на всяка друга дейност, незабранена от закона

На 18.09.2018 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала на дружеството-майка, реализирано чрез публично предлагане на 2 673 899 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Номиналната стойност на всяка една от новите акции е 2,00 лв./акция и емисионна стойност 4,00 лв./акция. В резултат от това увеличение акционерният капитал на дружеството-майка е увеличен от 5 347 798,00 лева на 10 695 596,00 лв.

През представените отчетни периоди „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД упражнява контрол и включва в консолидацията следните дружества:

- „Имоти – С“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност управление на недвижими имоти и финансови средства;
- „Устрем Холдинг“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост;
- Дружеството „Маркели Млечна Индустрия“ ЕООД, гр. Варна, дъщерно дружество на Устрем Холдинг АД към 31.12.2018 г., регистрирано в България с предмет на дейност изкупуване на мляко, за преработка, производство и продажба на млечни продукти, търговия с млечни продукти. Дружество „Маркели Млечна Индустрия“ ЕООД е продадено на 07.05.2019 г.

- Винпром Хасково ЕАД, гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност изкупуване на грозде и плодове, отглеждане и стопанисване на лозови насаждения, производство и търговия на грозде и друга селскостопанска продукция, производство и търговия с производните на гроздето продукти, производство и търговия на вина, ракии и други алкохолни и безалкохолни напитки, транспортни услуги в страната и чужбина, външнотърговска и вътрешнотърговска дейност с грозде и неговите производни, отдаване под наем на недвижими имоти.

Към 31 декември 2019 г. в дружествата на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД работят 10 служители на трудов договор и договор за управление.

Отчетите на дружеството-майка и на дружествата, включени в консолидацията, са изготвени към 31 декември 2019 г.

1.1. Собственост и управление на дружеството-майка

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е публично дружество съгласно българския Закон за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството-майка се търгуват на официалния сегмент на Българска фондова борса АД, гр. София.

Дружеството-майка е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 31 декември 2019 г. е в състав:

Явор Венциславов Ангелов
Александър Велиславов Тодоров
Десислава Будьонова Чакърова

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Акционери, притежаващи над 5% от капитала на дружеството-майка към 31 декември 2019 г.:

Селена Холдинг АД	14,22%
Зем Инвест ЕООД	18,39%

1.2. Структура на Групата

Структурата на Групата включва „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД като дружество-майка и посочените по-долу дъщерни дружества:

Наименование на дъщерното дружество	31.12.2019 г. % участие	31.12.2018 г. % участие
„Устрем Холдинг“ АД	97.20	97.20
„Имоти-С“ АД	95.71	95.71
„Маркели Млечна Индустрия“ ЕООД	-	100.00
„Винпром Хасково“ ЕАД	100.00	-

Дружеството-майка и дъщерните дружества извършват своята дейност на територията на Република България.

2. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружествата от Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2019 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които нямат съществен ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г.:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

3.2. Изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не са приети от ЕК и не се прилагат от по - ранна дата от Групата

Към датата на съставяне на този финансов отчет са издадени, но не са още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2019 г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от Групата. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на Групата за следващи периоди:

- 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
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС

3.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи приложения

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

Консолидираният 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 консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран 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 консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има

съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която са регистрирани дружествата от нея. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във консолидираните финансови отчети на Групата също е българският лев.

4.4. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2019 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.5. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното дружество, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата

стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.6. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третираат като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка. Делът на неконтролиращото участие на Групата към края на отчетния период е показан в консолидирания отчет за промените в собствения капитал и в консолидирания отчет за финансовото състояние.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата.

Групата определя два основни сегмента на опериране – Сегмент на Финансова дейност и Сегмент на опериране с недвижими имоти

Сегментът на финансова дейност се характеризира с опериране в областта на инвестирането във финансови активи – финансови инструменти, краткосрочни и дългосрочни, вземания и финансиране на дружествата от групата срещу насрещна престация лихва.

Сегментът на опериране с недвижими имоти се характеризира със закупуване и управление на инвестиционни имоти с цел отдаване под наем или бъдещо реализиране при значително по високи цени, с цел формиране на положителен финансов резултат.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Освен това, активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди това се отнася предимно за офиса на Групата, намиращ се в гр. София.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития, напр. разходи за реструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

4.8. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

4.8.1. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя 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 „Резултат от операции с инвестиционните имоти“.

4.8.2. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати

отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в пояснение 5. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (вж. пояснение 5).

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен за годината.

4.8.3. Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които дялът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото дялът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.8.4. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Групата е определила стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че възстановимата стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Дълготрайните материални активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход. Частта от компонентата "преоценъчен резерв", отнасяща се за

продадения актив, се прехвърля директно към компонента "неразпределена печалба" в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

Земите не се амортизират. Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява по линеен метод за разпределяне на стойността им (или преоценената им стойност) за времето на очаквания полезен живот, съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване, както следва:

- сгради	25 години;
- превозни средства	4 години
- машини и оборудване	6,67 – 7,69 години;
- компютри, компютърно оборудване	2 години
- стопански инвентар и други	7 години

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

4.8.5. Други нематериални активи

Другите нематериални активи са представени в консолидирания финансов отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

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

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелства, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност.

Нематериалните активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи икономически изгоди или се продават. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "нематериалните активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към "други приходи от дейността" в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Амортизацията на нематериалните активи се начислява на линейна база за срока на полезен живот на съответните активи. Амортизирането на активите започва от месеца, следващ месеца на придобиването на актива или въвеждането му в експлоатация. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- софтуер	2 години;
-----------	-----------

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

4.8.6. Акционерен капитал

Акционерен капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация на Дружеството – майка.

4.8.7. Резерви и неразпределена печалба

Резервите на Групата включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите резултати или реализиране на бизнес комбинации, в които Групата е страна. Резервите на дружествата от групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата.

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

4.8.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2019 г. и съответно 31 декември 2018 г.

4.8.9. Задължения към наети лица

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

4.8.10. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с приходи от наеми, лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти и други.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружествата от Групата признават 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 Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в

зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.8.11. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

4.8.12. Оперативни разходи

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

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.

4.8.13. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.8.14. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2019 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2018 г. той също е бил 10 %. За 2020 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружествата от Групата прилагат балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на

възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

4.8.15. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Групата и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период Групата не е разпределяла дивиденди.

4.8.16. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и среднопретегления брой на обикновените поименни акции на Дружеството- майка.

4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.9.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите 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 Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи, с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Печалби / (Загуби) от

финансова дейност“ в отчета за рекласификация печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.3. 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:

- Групата 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 котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации.

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. Дружествата от Групата държат търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценяват по амортизирана стойност, като използват метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски и други вземания.

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а загубата от обезценката и печалбата от обратно проявление на обезценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от финансова дейност“.

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, 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 Групата не е определила 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).

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Всички разходи, свързани с лихви, се представят в „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа,

отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.10. 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 Групата 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 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 Групата е сигурна, 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.

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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 26.

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.12.

4.11.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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. 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.

4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружествата от Групата.

4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2018 г. 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.

4.12.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви през текущия отчетен период е представена в пояснение 5.2. При изготвянето на консолидирания финансов 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. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на

счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2018 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15. Информацията 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.

4.12.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 15.1 и 15.2. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.12.3. 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 Групата 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. 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 Групата 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.

4.12.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

4.12.5. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на 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 30.4)

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерно Дружество	2019		2018	
	Пряко участие	Размер на инвестицията в хил. лв.	Пряко участие	Размер на инвестицията в хил. лв.
Устрем Холдинг АД	48,52	2 766	48,52	2 766
Устрем Холдинг АД – през Имоти С АД	48,68	2 024	48,68	2 024
Имоти С АД	95,71	5 896	95,71	5 896
Маркели Млечна Индустрия ЕООД – през Устрем Холдинг АД	-	-	100,00	2 550
Винпром Хасково ЕАД	100,00	13 500	-	-

През текущия период дъщерното дружество Устрем Холдинг АД е реализирано продажба на дъщерно си дружество Млечна Индустрия“ ЕООД.

През текущия период Дружеството – майка е придобило 100 % от капитала на Винпром Хасково ЕАД.

5.2. Продажба на Маркели Млечна Индустрия ЕАД

През текущия период е осъществена продажба на дъщерното дружество Маркели Млечна Индустрия ЕООД.

Общата стойност на продажната цена е в размер на 2 700 хил.лв. Получено е частично плащане в размер на 1 750 хил.лв.

Ефектът към датата на продажбата 07.05.2019 г на дружество Маркели Млечна Индустрия ЕАД, е представен както следва:

	хил.лв.
Основен капитал на дружеството	2 550
Фин. резултат от минали години	(845)
Текущ финансов резултат	(672)
Нетна стойност на активите	1 033

	Балансова стойност към датата на продажба
	‘000 лв.
<i>Финансовата информация е към 30.05.2019 г.</i>	
Нематериални активи	1 555
Имоти, машини и съоръжения	15 091
Нетекущи активи	16 646
Търговски и други вземания	
Пари и парични еквиваленти	1
Текущи активи	1
Общо активи	16 647
Задължения	15 614
Нетни разграничими активи и пасиви	1 033
Получено възнаграждение	1 750
Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти	(2)
Нетен изходящ паричен поток при продажба	1 748
	‘000 лв.
Подлежащо на получаване възнаграждение	2 700
Нетни активи при продажба	(1 033)
Неконтролиращо участие	-
Отписана репутация	(845)
Печалба/(Загуба) от сделката	822

5.3. Придобиване на Винпром Хасково ЕАД

През текущия период Групата придобива контрол върху 100% от акциите на Винпром Хасково ЕАД.

Общата цена на придобиване е в размер на 13 500 хил. лв. Задължението е уредено към датата на консолидирания финансов отчет.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Винпром Хасково ЕАД е извършено на 08.05.2019 г. Справедливата стойност на активите и пасивите на дъщерното дружество към датата на придобиване е окончателно определена.

Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	хил.лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	2 581
Нематериални активи	79
Отсрочени данъчни активи	15
	2 675
Текущи активи	
Търговски вземания	2 429
Парични средства	1
	2 430
Общо активи	5 105
Текущи пасиви	
Други задължения	1 048
Общо пасиви	1 048
Нетни разграничими активи	4 057

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил.лв.
Общо възнаграждение	13 500
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(4 057)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	9 443

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(1 638)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	1
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(1 637)
Нетно парични средства платени при придобиването	(1 637)

6. Репутация

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Начално салдо	845	-
Репутация, формирана през годината от придобиване на Винрпом Хасково ЕАД	9 443	845
Отписване на репутация при продажба на Маркели млечна компания ЕООД	(845)	-
Крайно салдо	9 443	845

7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.9: Сегмент Финансова дейност и Сегмент Недвижими имоти. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за 2019 г., както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2019	2019	2019	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от основна дейност	1 000	14	-	1 014
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	862	(28)	(79)	755
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	332	(15)	317
Печалба от продажба на дъщерно дружество	150	-	672	822
Разходи за материали	(1)	(16)	-	(17)
Разходи за външни услуги	(267)	(69)	-	(336)
Разходи за амортизация	(9)	(523)	(31)	(563)
Разходи за персонала	(79)	(33)	-	(112)
Други разходи	(10)	(78)	-	(88)
Печалба преди данъци	1 646	(401)	547	1 792
Разход за данък върху дохода	(105)	-	-	(105)
Изменение на отсрочени данъци, нето	(41)	53	-	12
Печалба за годината	1 500	(348)	547	1 699
Активи на сегмента	98 625	18 360	(14 996)	101 989
Административни сгради на Групата	-	-	-	779
Пасиви на сегмента	69 958	9 037	(68)	78 927

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за 2018 г., както следва

	Финансова дейност 2018 хил. лв.	Недвижими имоти 2018 хил. лв.	Елиминации 2018 хил. лв.	Общо 2018 хил. лв.
Печалба от основна дейност	2 860	4	-	2 864
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	(445)	329	81	(35)
Други доходи, нетно	3	1	(3)	1
Разходи за материали	-	-	-	-
Разходи за външни услуги	(154)	(5)	-	(159)
Разходи за амортизация	(9)	(10)	-	(19)
Разходи за персонала	(87)	(18)	-	(105)
Други разходи	(4)	(3)	-	(7)
Печалба преди данъци				
Разход за данък върху дохода	(50)	-	-	(50)
Изменение на отсрочени данъци, нето	(66)	2	-	(64)
Печалба за годината	2 048	300	78	2 426
Активи на сегмента	57 944	35 522	(17 560)	75 906
Пасиви на сегмента	30 763	28 095	(5 094)	53 764

8. Печалба от основна дейност

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от продажба на финансови активи	169	1 929
Загуба от продажба на финансови активи	(123)	(36)
Печалба от преоценка на финансови инструменти	1 678	1 098
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(710)	(127)
Печалба / (Загуба) от основна дейност	1 014	2 864

9. Печалба / (Загуба) от финансова дейност

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви и неустойки	4 109	1 558
Разходи за лихви и неустойки	(3 242)	(1 284)
Отрицателни разлики от промяна във валутни курсове	-	(27)
Загуба от кредитна обезценка на вземания	(435)	(267)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	217	11
Приходи от дивиденди	147	7
Други финансови разходи	(41)	(33)
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	755	(35)

10. Резултат от операции с инвестиционни имоти

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	7 000	20
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(6 281)	(20)
Печалба от продажба	719	-
Приходи от наем	145	-
Загуба от промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти	(547)	-
Други	-	1
Общо други доходи, нето	317	1

11. Разходи за външни услуги

	2019	2018
	хил.лв.	хил.лв.
Консултантски услуги	-	(49)
Застраховки	(191)	(35)
Охрана	(25)	-
Професионални услуги	(19)	-
Такса банка довереник	(43)	(28)
Такси ЦД и Сервиз фин. Пазари	(9)	(11)
Наеми	(6)	(11)
Юридически услуги	(17)	(11)
Счетоводни услуги и одит	(10)	(2)
Такси КФН	(1)	(6)
Други	(2)	(4)
Такси БФБ	(13)	(2)
	(336)	(159)

12. Разходи за персонал

	2019	2018
	хил.лв.	хил.лв.
Разходи за заплати	(97)	(88)
Разходи за осигуровки	(15)	(17)
	(112)	(105)

13. Други разходи

	2019	2018
	хил.лв.	хил.лв.
Непризнат данъчен кредит	(10)	-
Местни данъци и такси	(78)	(4)
Други	-	(3)
	(88)	(7)

14. Доход на акция

	2019 в лв.	2018 в лв.
Печалба подлежаща на разпределение	1 652 000	2 493 000
Средно-претеглен брой акции	5 347 798	5 347 798
	<u>0,31</u>	<u>0,47</u>

15. Инвестиции в асоциирани предприятия

Към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. Групата притежава 39,88% от правата на глас и собствения капитал на дружество Лотос АД. Страната на учредяване е България. Основната дейност е производство и търговия с облекла. Инвестицията е отчетена по метода на собствения капитал. Датата на финансовите отчети на асоциираното предприятия е 31 декември.

	Участие в %	2019 хил.лв.	Участие в %	2018 хил.лв
Лотос АД	39,88	-*	39,88	-*
ОБЩО		<u>-*</u>		<u>-*</u>

**Инвестицията е под 1 хил. лв.*

Дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност. През 2019 г. и 2018 г. не са получавани дивиденди от асоциираното предприятие.

Групата няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

Дружеството Лотос АД е в производство по несъстоятелност съгласно дело 225/2007 г. на Габровски окръжен съд. Към датата на текущия финансов отчет производството по несъстоятелност е спряно, поради липса на средства за издръжка на производството.

16. Дълготрайни материални и нематериални активи

16.1. Имоти, машини и съоръжения

	Земи (терени) хил.лв.	Сгради и конструкции хил.лв.	Машини, съоръжения и оборудване хил.лв.	Трансп. средства, стопански инвентар, и други хил.лв.	Общо хил.лв.
Отчетна стойност:					
Салдо към 1 Януари 2018 г.	-	-	7	32	39
Придобити през периода	3 826	10 061	5 031	-	18 918
Обезценка на нефинансови активи	(20)	(836)	-	-	(856)
Отписани през периода	-	-	-	(32)	(32)
Салдо към 31 Декември 2018 г.	3 806	9 225	5 038	-	18 069
Амортизация:					
Салдо към 1 Януари 2018 г.	-	-	(7)	(12)	(19)
Разход за амортизация	-	(19)	-	-	(19)
Амортизация на придобити активи	-	(176)	(377)	-	(553)
Отписана амортизация през периода	-	-	-	12	12
Салдо към 31 Декември 2018 г.	-	(195)	(384)	-	(579)
Балансова стойност към 1 Януари 2018 г.	-	-	-	20	20
Балансова стойност към 31 Декември 2018 г.	3 806	9 030	4 654	-	17 490

Към 31.12.2018 г. върху дълготрайните материални активи на Групата с балансова стойност в размер на 15 456 хил. лв. има наложени тежести във връзка с новопридобитото дъщерно Дружество – „Маркели млечна индустрия“ ЕООД.

Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Групата няма поети ангажименти за закупуването на дълготрайни материални активи.

	Земи (терени) хил.лв.	Сгради и конструкции хил.лв.	Машини, съоръжения и оборудване хил.лв.	Трансп. средства, стопански инвентар, и други хил.лв.	Общо хил.лв.
Отчетна стойност:					
Салдо към 1 Януари 2019 г.	3 806	9 225	5 038	-	18 069
Придобити активи от бизнескомбинации	404	827	2 358	906	4 495
Рекласифицирани на ниво Група	45	765	-	-	810
Рекласифицирани	(1 294)	(766)	-	(14)	(2 074)
Отписани през периода	(2 512)	(8 460)	(5 031)	-	(16 003)
Салдо към 31 декември 2019 г.	449	1 591	2 365	892	5 297
Амортизация:					
Салдо към 1 Януари 2019 г.	-	(195)	(384)	-	(579)
Рекласифицирани	-	57	-	-	57
Рекласифицирани на ниво Група	-	(31)	-	-	(31)
Придобита амортизация от бизнескомбинация	-	(310)	(1 084)	(506)	(1 900)
Разходи за амортизация	-	(153)	(313)	(56)	(522)
Отписана амортизация през периода	-	282	629	-	911
Салдо към 31 Декември 2019 г.	-	(350)	(1 152)	(562)	(2 064)
Балансова стойност към 1 Януари 2019 г.	3 806	9 030	4 654	-	17 490
Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.	449	1 241	1 213	330	3 233

Към 31.12.2019 г. върху дълготрайните материални активи на Групата няма наложени тежести. Групата няма поети ангажименти за закупуването на дълготрайни материални активи.

През 2019 г. Групата е рекласифицирала инвестиционен имот – офис в София, бул. Симеоновско шосе за целите на изготвяне на консолидирания финансов отчет, тъй като имотът се притежава от дъщерно дружество и се използва за офис от Дружеството-майка.

Всички разходи за амортизация са включени в ред "Разходи за амортизация" от отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

16.2. Други нематериални активи

	Програмни продукти хил.лв.	Търговски марки хил.лв.	Общо хил.лв.
Отчетна стойност:			
Салдо към 1 Януари 2018г.	2	-	2
Придобити активи от бизнес комбинация	-	1 568	1 568
Салдо към 31 Декември 2018г.	2	1 568	1 570
Амортизация:			
Салдо към 1 Януари 2018г.	(2)	-	(2)
Амортизация при придобиването	-	(8)	(8)
Разходи за амортизация	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2018г.	(2)	(8)	(10)
Балансова стойност към 1 Януари 2018г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 Декември 2018г.	-	1 560	1 560
Отчетна стойност:			
Салдо към 1 Януари 2019г.	2	1 568	1 570
Придобити активи от бизнескомбинации	-	191	191
Отписани през периода	-	(1 568)	(1 568)
Салдо към 31 декември 2019г.	2	191	193
Амортизация:			
Салдо към 1 Януари 2019г.	(2)	(8)	(10)
Придобита амортизация от бизнескомбинация	-	(112)	(112)
Отписана амортизация	-	12	12
Амортизация през периода	-	(8)	(8)
Салдо към 31 Декември 2019г.	(2)	(116)	(118)
Балансова стойност към 1 Януари 2019г.	-	1 560	1 560
Балансова стойност към 31 Декември 2019г.	-	75	75

Към 31 декември 2019 г., нематериалните активи на Групата отписани или напълно амортизирани са с балансова стойност в размер на 0 лв. (2018 г.: 1 560 хил. лв.) Към предходния период има наложени тежести във връзка с получено финансиране на придобитото през 2018 г. дъщерно Дружество – „Маркели млечна индустрия“ ЕООД. Групата няма поети ангажименти за закупуването на нематериални активи.

17. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват 29 имота, както следва :

- В гр. София – 5 имота
- В с. Бели Искър, общ. Самоков – 1 имот
- В с. Войводиново, община Пловдив – 3 имота.
- В гр. Несебър, Слънчев Бряг – 17 имота.
- В гр. Варна – 3 имота.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, за 2019 г., отчитани по справедлива стойност, са представени в отчета за финансовото състояние на групата както следва :

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	162
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	10 908
- чрез последващи разходи	265
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	11 173
Рекласифицирани от дълготрайни материални активи	2 129
Рекласификация за консолидация	(810)
Елиминации от консолидация	(55)
Амортизация на рекласифицирани активи	(57)
Начислена амортизация за периода	(2)
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	4 679
Продадени активи:	(6 281)
Промяна в справедливите стойности	(547)
Изменение през периода	(944)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	10 229

Инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 11 173 хил. лв. към края на предходния период, придобити през месец декември 2018 г., не са били преоценявани към разглеждания период. Ръководството счита, че ефектът от промяната в справедливата стойност между датата на придобиване и отчетната дата е несъществен.

Имотите, придобити през м. май 2019 г. и м. септември 2019 г. се счита, че са придобити на цена близка до пазарната към края на разглеждания период и не е необходимо да бъдат преоценявани.

Към датата на консолидирания финансов отчет част от инвестиционните имоти на Групата в размер на 7 218 хил.лв. са заложили като обезпечение по банков заем, сключен от дъщерното дружество „Имоти – С“ АД с първа по ред ипотeka (пояснение 21).

Групата няма поети ангажименти по строеж и/или ремонт на вече съществуващи инвестиционни имоти.

За текущата година Групата има отчетени приходи във връзка със стопанисването на инвестиционните имоти в размер на 80 хил.лв., а преки оперативни разходи за периода по повод инвестиционните имоти са в размер на 78 хил.лв. През предходния период няма отчетени приходи и

са отчетени оперативни разходи по отношение на инвестиционните имоти на групата в размер на 4 хил.лв.

18. Финансови активи

18.1. Дългосрочни финансови активи

Групата притежава капиталови инструменти в дружества, чиито акции не се търгуват на публична фондова борса с балансова стойност 128 хил.лв. (31.12.2018 г.: 128 хил.лв.), които са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството не е получило дивиденди през 2018 г. и 2019 г.

18.2. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Групата включват финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	16 701	14 657
Некотиранни капиталови инструменти	1 465	541
ОБЩО	18 166	15 198

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет, където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на консолидирания финансов отчет. Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от основна дейност“.

Краткосрочните финансови активи могат да бъдат представени и както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Инвестиции в акции и дялове	981	1 682
Акции, заложи по репо сделки	17 185	13 516
	18 166	15 198

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 26.

19. Търговски и други вземания

	2019	2018
	хил. лв.	Хил. лв.
Вземания по договори за цесия	25 718	14 599
Вземания от клиенти по договори за цесия	2 349	-
Обезценка на вземания по договори за цесии, съгл. МСФО 9	(255)	(146)
Аванси за покупка на финансови активи	12 817	12 100
Аванс за покупка на недвижими имоти	430	-
Обезценка на вземания от аванси, съгл. МСФО 9	(132)	(121)
Вземания по репо сделки	10 696	1 185
Вземания от лихви по репо сделки	436	9
Вземания от клиенти	71	37
Вземания от клиенти по продажба на ФИ	4 873	-
Вземания от клиенти по продажба на недвижими имоти	360	-
Вземания от лихви от клиенти покупка на ФИ	1 265	-
Обезценка на вземания от клиенти, съгл. МСФО 9	(82)	-
Заеми	1 185	-
Обезценка на вземания по договори за заеми, съгл. МСФО 9	(23)	-
Други вземания	65	1 255
ОБЩО	59 714	28 918

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 финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 571 хил. лв. (2018 г.: 245 лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба / (Загуба) от финансова дейност”.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2019 г.	2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(269)	(2)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(435)	(267)
Възстановяване на загуба от обезценка	212	-
Салдо към 31 декември	(492)	(269)

20. Парични средства

	2019	2018
	хил.лв	хил.лв
Парични средства в лева	675	14
ОБЩО	675	14

В Дружествата от Групата са извършени оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъщественна и не е начислена в консолидираните финансови отчети на Групата.

21. Собствен капитал

21.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството – майка и е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

На 18 септември 2018 г., са емитирани 2 673 899 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинал 2,00 лв. и емисионна стойност 4,00 лв., в резултат на което капиталът на Дружеството - майка е увеличен на 10 695 596,00 лв., разпределен в 5 347 798 бр. акции с номинал 2,00 лв. всяка.

Към 31 декември 2019 г. капиталът на майката "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД е 10 629 596,00 лева, разпределен в 5 347 798 броя поименни акции с номинална стойност 2 лева за всяка.

21.2. Резерви

	2019	2018
	хил.лв	хил.лв
Резерв от емисия на акции	5 348	5 348
Законови резерви	995	995
Резерв от последващи оценки на инвестиции	154	154
Други резерви	636	636
ОБЩО	7 133	7 133

22. Задължения по дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	2019 г хил.лв.	2018 г. хил.лв.
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	22.2	4 157	12 835
Облигационен заем	22.1	42 000	20 000
		46 157	32 835
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	22.2	683	2 265
Облигационен заем	22.1	557	447
		1 240	2 712
Други краткосрочни заеми			
Заеми от нефинансови институции	22.4	499	180
Репо сделки	22.3	21 417	9 929
Лихви по репо сделки	22.3	286	152
		22 202	10 261
Общо заеми		69 599	45 808

22.1. Облигационни заеми

На 12.07.2018 г. Дружеството-майка издава облигация с ISIN код BG2100008189 - 20 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 20 000 000 лв. (двадесет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 12.07.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 12.07.2026 г. Падежите на главничните плащания започват от 12.01.2022 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 12.07.2026 г.

Начислените лихви към облигационерите към 31.12.2019 г. са в размер на 473 хил.лв. (за 2018 г. - 447 хил.лв) (виж пояснение 24)

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД за придобиване на дялови участия в дъщерни и асоциирани предприятия, структуриране на диверсифициран инвестиционен портфейл от финансови инструменти, придобиване на вземания, инвестиции на паричните, капиталовите и стоковите пазари, вкл. инвестиции в борсово търгувани стоки и производни деривативни инструменти.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на Дружеството-майка с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

На 03.06.2018 г. дъщерното дружество Устрем Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100010193 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 22 000 000 лв. (двадесет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 31.05.2019 г., като последното лихвено плащане е с падеж 31.05.2027 г. Падежите на главничните плащания започват от 30.11.2022 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на 31.05.2027 г.

Начислените лихви към облигационерите към 31.12.2019 г. са в размер на 84 хил.лв. (за 2018 г. - 0 хил.лв) (виж пояснение 24)

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Устрем Холдинг“ АД по предмета на дейност на дружеството за инвестиране във финансови инструменти и дялови участия на дружества, опериращи в перспективни отрасли на българската икономика; формиране на портфейл от инвестиции в мажоритарни, асоциирани и миноритарни дялови участия в капитала на местни компании; инвестиции в развитието на придобитите асоциирани и дъщерни дружества; придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход.

22.2. Банкови заеми

На 25.03.2019 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва договор за заем за сумата от 3 000 хил.лв. при годишен лихвен процент РЛПККК (който към датата на подписване на договора е 0,79%) плюс надбавка от 2,21 пункта, но не по-малко от 3,00%. РЛПККК се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора за банков заем, главничните вноски започват да се погасяват от 2020 г., ежемесечно като първата е 1 000 хил.лв., а останалите до пълно погасяване на кредита са по 18 520 лв. считано от 25.04.2020 г. Вноската от 1 000 хил. лв. е предсрочно погасена. Банковият заем е обезпечен с ипотека на част от недвижимите имоти на дружеството. На 27.12.2019 г. е подписан анекс за предоговаряне на заема – увеличена е сумата на главницата с 440 хил.лв. Съгласно новия погасителен план дружеството дължи главнична вноска в размер на 22 600 лв. месечно. Срокът на договора е до 25.03.2029 г.

На 03.05.2019 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 2 400 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 2,5 пункта. Към датата на сключване на договора лихвата е 5% годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 20.01.2020 г. на 60 равни месечни вноски от по 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

През предходния период Дъщерното дружество Маркели Млечна Индустрия ЕООД придобива, в резултат на образуването си чрез процедура по отделяне от дружеството Сердика България АД банков заем, задължението по който към датата на преобразуването е в размер на 15 100 хил.лв. Договорът е със срок до 31.07.2025 г. Лихвените и главничните плащания от датата на прехвърлянето на задължението до крайната дата по банковия заем са месечни. Лихвените плащания се определят на базата на базовия лихвен процент плюс надбавка от 2 пункта. Главничните плащания са фиксирани и са в размер на 188 хил.лв. месечно. Солидарен длъжник по заема е и Сердика България АД, като дружество участващо в преобразуването на Маркели Млечна Индустрия ЕООД.

Задълженията към датата на настоящия отчет могат да бъдат определени по следния начин:

	2019	2018
	хил.лв	хил.лв
до 12 месеца	683	2 265
Над 1 година	46 157	12 835
ОБЩО	46 840	15 100

22.3. Репо сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 6,00% и 6,6%.

	2019	2018
	хил.лв	хил.лв
Отворени репо сделки	21 417	9 929
Лихви по репо сделки	286	152
ОБЩО	21 703	10 081

22.4. Заеми от нефинансови институции

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори временна финансова помощ. Договорите са краткосрочни. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 5,00% и 6,00%.

	2019	2018
	хил.лв	хил.лв
Други заеми	495	180
Лихви по заеми	4	-
ОБЩО	499	180

22.5. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност, са тези, за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	2018 г.	Парични изменения	Други изменения*	2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	20 447	21 084	1 026	42 557
Репо сделки	10 081	10 526	1 096	21 703
Други заеми	15 280	3 825	(13 767)	5 338
Общо	45 808	35 435	(11 645)	69 598

* Другите изменения включват начисления на лихви, продажба на вземания и получени суми по договори за заем.

23. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2019	Признати в печалбата или загубата		31.12.2019			
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.			
Преоценка на финансови активи	198	112		310			
Обезценка на финансови активи	(12)	(56)		(68)			
Обезценка на вземания	(35)	(14)		(49)			
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	-	(55)		(55)			
Неизползвани данъчни загуби	-	(15)		(15)			
	151	37		123			
Признати като:							
Отсрочени данъчни активи	(34)			(310)			
Отсрочени данъчни пасиви	185			433			
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	151			123			
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31.12.2017	Ефект от промяна в счетоводна политика		1.1.2018	Признати в печалбата или загубата		31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Преоценка на финансови активи	88			88	110	198	
Обезценка на финансови активи	-	-		-	(12)	(12)	
Обезценка на вземания към 01.01.2018 г.	-	(1)		(1)	-	(1)	
Обратно проявление на обезценка на вземания към 31.12.2018 г.	-			-	1	1	
Обезценка на вземания към 31.12.2018 г.	-	-		-	(35)	(35)	
	88	(1)		87	64	151	
Признати като:							
Отсрочени данъчни активи	-			(1)		(47)	
Отсрочени данъчни пасиви	88			88		198	
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	88			87		151	

Пасивът е изчислен при действащото за 2019 г. (2018 г.) данъчно законодателство - данъчна ставка от 10%.

24. Задължения за данъци върху дохода

Разходите за текущи данъци и отсрочените данъци са изчислени на база законово определената ставка от 10% съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В таблицата по-долу е представено обяснение за ефективната данъчна ставка:

	2019	2018
	хил.лв	хил.лв
Печалба за периода преди данъци	1 792	2 540
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(179)	(254)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(353)	(52)
Ефект от бизнес комбинация	(29)	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	456	256
Очакван разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	(93)	(114)
Разход за текущ данък	<u>(105)</u>	<u>(50)</u>
Приход от отсрочен данък	<u>53</u>	<u>2</u>
Разход за отсрочен данък	<u>(41)</u>	<u>(66)</u>

25. Търговски и други задължения

	2019	2018
	хил.лв	хил.лв
Търговски и други задължения		
Задължения за покупка на финансови активи	6 243	1 268
Задължения за покупка на недвижими имоти	2 373	6 008
Лихви за покупка на недвижими имоти	-	419
Задължения към доставчици	79	15
Данъчни задължения	395	36
Застраховки	-	-
Персонал	4	5
Осигурителни предприятия	2	1
Други задължения	3	-
	<u>9 099</u>	<u>7 752</u>

26. Свързани предприятия

Свързани лица за Групата са членовете на съвета на директорите на дружествата от групата и асоциираното дружество „Лотос“ АД (в несъстоятелност). 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 със свързани лица през годината

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Вземания		
<u>Сделки с асоциирани предприятия</u>		
Възстановени заеми	-	(220)
Възстановена обезценка съгл. МСФО 9	-	1
Общо обороти	-	(219)
<u>Сделки със собственици</u>		
Предоставени заеми	-	104
Погасени предоставени заеми	-	(30)
Обезценка съгл. МСФО 9	-	(1)
Общо обороти	-	(73)
Задължения		
<u>Сделки с ключов управленски персонал</u>		
Управленски договори – възнаграждения	30	40
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(32)	(39)
Общо обороти	(2)	1

26.2. Неуредени разчети със свързани лица към края на годината

Към 31 декември Групата има задължение към свързани лица, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи вземания от :		
- Асоциирани предприятия	14	14
Общо вземания от свързани лица	14	14
Текущи задължения към :		
- Ключов управленски персонал	1	3
Общо задължения към свързани лица	1	3

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени. През периода не са признати разходи по обезценка на вземанията, дължими от свързани лица.

27. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила една инвестиционна сделка, при която не са използвани пари или парични еквиваленти и която не е отразена в консолидирания отчет за паричните потоци - Групата е придобила активи в размер на 11 876 лв. (2018 г: 4 141 лв.).

28. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви :

	2019	2018
	хил.лв	хил.лв
Условни Активи		
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	4 892	2 051
Номинал на цедирани вземания	20 724	-
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	4 875	4 435

29. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2019	2018
	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други вземания	59 714	28 918
Вземания от свързани лица	14	14
Финансови инструменти	18 294	15 198
Пари и парични еквиваленти	675	14
	78 697	44 144
Финансови пасиви	2019	2018
	хил.лв.	хил.лв.
Получени заеми	47 396	32 835
Задължения към свързани лица	1	3
Други задължения	34 933	20 725
	82 330	53 563

Вижте Пояснение 4.4 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 29. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 28.

30. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружествата от Групата са изложени на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснение 29. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружествата в нея в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

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

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

30.1. Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избрания за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Част от Дружествата от Групата са изложени на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, Тъй като Групата се финансира частично от получени банкови заеми, които са отпуснати при плаващи лихвени проценти, а предоставените заеми са отпуснати при фиксирани лихви. Евентуалното увеличение на БПЛ или РЛПККК, който се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти, би довело до увеличение на лихвите, които Групата дължи по част от получените привлечени средства и да бъде изложена на риск. Ръководството на Групата не очаква в близко бъдеще значително увеличение на плаващите компоненти на лихвените проценти по получените банкови заеми.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на изменение от 1%. Всички други параметри са приети за константни.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%
31 декември 2019 г.				
Банкови заеми	1 655	1 743	23 797	23 885
31 декември 2018 г.				
Банкови заеми	2 426	2 426	22 142	22 142

30.2. Анализ на кредитния риск

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

	2019 хил.лв.	2018 хил.лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	59 714	28 918
Вземания от свързани лица	14	15 198
Финансови инструменти	18 294	14
Пари и парични еквиваленти	675	14
Балансова стойност	78 697	44 144

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.

30.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от Групата посрещат 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 Групата за периода.

Групата 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 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил.лв.	Между 6 и 12 месеца хил.лв.	От 1 до 5 години хил.лв.	Над 5 години хил.лв.
Търговски и други задължения	470	12 251	-	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Задължения по облигационен заем	1 540	993	32 840	20 935
Задължения по банков заем	404	472	3 773	1 458
Други заеми	-	22 202	-	-
Общо	2 415	35 918	36 613	22 393

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

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца хил.лв.	Между 6 и 12 месеца хил.лв.	От 1 до 5 години хил.лв.	Над 5 години хил.лв.
Търговски и други задължения	6	7 746	-	-
Данъци върху дохода	50	-	-	-
Задължения към свързани лица	3	-	-	-
Задължения по облигационен заем	716	729	3 926	22 481
Задължения по банков заем	1 156	1 157	11 517	1 534
Други заеми	-	10 261	-	-
Общо	1 931	19 893	15 443	24 015

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

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

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

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

30.4. Оценяване по справедлива стойност

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

31 декември 2019 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Инвестиционни имоти	-	10 229	-	10 229
Дългосрочни финансови активи	-	-	128	128
Краткосрочни финансови активи	17 533	-	633	18 166
31 декември 2018 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Инвестиционни имоти	-	11 173	-	11 173
Дългосрочни финансови активи	-	-	128	128
Краткосрочни финансови активи	14 657	-	541	15 198

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса към 31 декември 2019 г.

Земя и сгради (Ниво 2)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) е определена чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензирания оценител при изготвяне на оценките е използвал метода на сравнителните продажби, метода на вещната стойност, остатъчния метод, метода на бързата продажба и метода на приходите. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензирания оценител е избрал най добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях. Тежестта на използваните два метода при оценяване на всеки имот е основно с тежест 50% - 50%.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Ниво 2
	хил.лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	162
Новопридобити инвестиционни имоти	11 173
Отписани инвестиционни имоти	(162)
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	11 173

	Ниво 2 хил.лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	11 173
Рекласифицирани имоти	1 319
Новопридобити инвестиционни имоти	4 679
Отписани инвестиционни имоти	(6 336)
Амортизация на рекласифицирани активи	(59)
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(547)
Салдо към 31 декември 2019 г.	10 229

Краткосрочни и дългосрочни финансови активи (Ниво 3)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 3) е определена чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация. Използваните методи са метод на чистата стойност на активите и метод на дисконтираните парични потоци.

Методът на чистата стойност на активите се основа на индивидуална оценка на активи и пасиви на Дружеството. При благоприятна/(неблагоприятна) промяна на справедливата стойност на активите/ пасивите, съответно чистата стойност на акциите ще се увеличи(намалее).

Значими ненаблюдаеми входящи данни при метод на дисконтиране на чистите парични потоци и тяхното взаимовръзка със справедливата стойност са както следва:

- Прогнозни входящи и изходящи парични потоци - определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако входящите парични потоци се увеличат (намалее) и ако изходящите парични потоци намалее (се увеличат);
- дисконтов процент – определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако дисконтовият процент е съответно по-нисък (по-висок).

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

	Ниво 3 хил.лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	128
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Придобиване на финансови активи	541
Продажба на финансови активи	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	669
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Придобиване на финансови активи	94
Продажба на финансови активи	(2)
Салдо към 31 декември 2019 г.	761

31. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружествата от Групата да продължат да съществуват като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Групата не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Собствен капитал	23 841	22 142
Капитал	23 841	22 142
Заеми	78 804	53 613
- Пари и парични еквиваленти	(675)	(14)
Нетен дълг	78 129	53 599
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	101 970	75 741
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	77%	71%

Увеличението на коефициента на задлъжнялост през 2019 г. се дължи главно на увеличаване на размера на привлечения капитал, под формата на издадена нова облигация, необходим на дружеството за развитие на бъдещи проекти.

32. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му с изключение на описаните по-долу.

Основният процес, който групата на Северкооп-Гъмза Холдинг АД проследява след датата на съставяне на отчета, е развитието на световната и местна икономика в следствие на обявената от Световната Здравна Организация пандемия от COVID-19. Пандемията бе обявена в началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19). В резултат на това, в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.

В България наложените противоепидемиологични мерки доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти и недвижимите имоти. Основната дейност на Групата не беше пряко засегната и възпрепятствана от въведените противоепидемични мерки с решения и заповеди на отговорните държавни институции. Ефектът върху Дружеството се изразяваше в забавяне на

активността на извършване на сделки с финансови инструменти, породена от волатилността на цените на финансовите активи на пазарите на фондови борси, както и от забавяне на активността на извършване на сделки с недвижими имоти, породена от липса на активни участници на пазарите.

Към днешна дата все още са налице сериозни ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията върху дейността на групата на Северкооп-Гъмза Холдинг АД, поради което ръководството не е в състояние надеждно да оцени количествено влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Ръководството на дружествата от групата продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност за предприемане на всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността им.

На 30.06.2020 г. "Северкооп Гъмза Холдинг" АД сключи Договор за покупко-продажба на 5 696 518 /пет милиона шестстотин деветдесет и шест хиляди петстотин и осемнадесет/ броя обикновени поименни акции, съставляващи 100 % от капитала на „ВИНПРОМ ХАСКОВО“ ЕАД, ЕИК: 131407123, за сумата от 14 310 хил. лв., в резултат на което дружеството постига задоволителна доходност от реализираната инвестиция.

33. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 21.08.2020 г.