

## 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.

“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;
- 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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

чужбина, външнотърговска и вътрешнотърговска дейност с грозде и неговите производни, отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството е продадено на 30.06.2020 г.

Към 30 септември 2021 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 30 септември 2021 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 30 септември 2021 г. е в състав:

Явор Венциславов Ангелов  
Десислава Будьонова Чакърлова

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Акционери, притежаващи над 5% от капитала на дружеството-майка към 30 септември 2021 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	30.09.2021 г. % участие	31.12.2020 г. % участие
„Устрем Холдинг“ АД	97.20	97.20
„Имоти-С“ АД	95.71	95.71
„Имоти - Т“ ЕООД	100.00	100.00

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

## **2. База за изготвяне на консолидирания 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 2020 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 междинен 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.

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

#### **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 30 септември 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 30 септември 2021 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 30 септември.

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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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.

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват  
неразделна част от него.*

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 третират 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.

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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 прегледат 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 5.3. 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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват  
неразделна част от него.*



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 (освобождение) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (вж. пояснение 5.3).

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 делът 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 делът 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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7. до стр. 52 представляват  
неразделна част от него.*

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.

Земи 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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7. до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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 продадат. 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**

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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 30 септември 2021 г. и съответно 31 декември 2020 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.

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7. до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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 2020 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2019 г. той също е бил 10 %. За 2021 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.

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. 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. Дисконтиране 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 котиращи 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**

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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 взима 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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват  
неразделна част от него.*



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 28.

#### **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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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 2020 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 2020 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15. 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.

##### **4.12.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 30 септември 2021 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**

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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 вероятно 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	2021		2020	
	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
Винпром Хасково ЕАД	-	-	-	-

#### 5.2. Придобиване на Винпром Хасково ЕАД

През 2019 г. Групата придобива контрол върху 100% от акциите на Винпром Хасково ЕАД.

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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:

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

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

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

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

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

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

### 5.3. Продажба на Винпром Хасково ЕАД

На 30.06.2020 г. Дружеството – майка продава 100 % от участието си в капитала на дъщерното дружество Винпром Хасково ЕАД

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

Общата стойност на продажната цена е в размер на 14 310 хил.лв. Към датата на текущия финансов отчет Дружеството майка е получило 7 525 хил.лв. чрез парично плащане и 5 728 хил.лв. чрез прихващане на насрещни вземания и задължения.

Ефектът към датата на продажбата 30.06.2020 г на дружество Винпром Хасково ЕАД, е представен както следва:

	<b>хил.лв.</b>
Основен капитал на дружеството	5 697
Резерви	474
Фин. резултат от минали години	(1 335)
Текущ финансов резултат	(83)
<b>Нетна стойност на активите</b>	<b><u>3 805</u></b>
	<b>Балансова стойност към датата на продажба</b>
	<b>'000 лв.</b>
<i>Финансовата информация е към 30.06.2020 г.</i>	
Нематериални активи	73
Имоти, машини и съоръжения	2 366
Отсрочени данъчни активи	15
<b>Нетекущи активи</b>	<b><u>2 454</u></b>
Търговски вземания	80
Други вземания	2 349
Пари и парични еквиваленти	9
<b>Текущи активи</b>	<b><u>2 437</u></b>
<b>Общо активи</b>	<b><u>4 891</u></b>
Задължения	(1 086)
<b>Нетни разграничими активи и пасиви</b>	<b><u>3 805</u></b>
Получено възнаграждение	5 728
Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти	(8)
<b>Нетен изходящ паричен поток при продажба</b>	<b><u>5 720</u></b>
	<b>'000 лв.</b>
Подлежащо на получаване възнаграждение	14 310
Нетни активи при продажба	(3 805)
Неконтролиращо участие	-
Отписана репутация	(9 443)
<b>Печалба/(Загуба) от сделката</b>	<b><u>1 062</u></b>

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.

## 6. Репутация

	<b>хил. лв.</b>
<b>Начално салдо 01 януари 2020 г.</b>	9 443
Отписване на репутация при продажба на Винпром Хасково ЕАД	(9 443)
<b>Крайно салдо 31 декември 2020 г.</b>	-
<b>Крайно салдо 30 септември 2021 г.</b>	-

## 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 2021 г., както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба от основна дейност	620	2	-	622
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	821	(293)	5	533
Пачалба от продажба на дъщерно дружество	-	-	-	-
Резултат от операции с инвестиционни имоти	1	648	(11)	638
Разходи за материали	-	-	-	-
Разходи за външни услуги	(283)	(31)	11	(303)
Разходи за амортизация	(6)	-	(9)	(15)
Разходи за персонала	(86)	(48)	-	(134)
Други разходи	-	(3)	-	(3)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>1 067</b>	<b>275</b>	<b>(4)</b>	<b>1 338</b>
Разход за данък върху дохода	-	-	-	-
Изменение на отсрочени данъци, нето	-	-	-	-
<b>Печалба за годината</b>	<b>1 067</b>	<b>275</b>	<b>(4)</b>	<b>1 338</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>97 711</b>	<b>14 720</b>	<b>(13 759)</b>	<b>98 672</b>
<b>Административни сгради на Групата</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>738</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>67 264</b>	<b>8 053</b>	<b>(2 144)</b>	<b>73 173</b>

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за 2020 г., както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2020	2020	2020	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от основна дейност	1 081			1 081
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	(657)	(328)	36	(949)
Печалба от продажба на дъщерно дружество	810		252	1 062
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	730	(15)	715
Разходи за материали	1		-	1
Разходи за външни услуги	-	(1)	-	(1)
Разходи за амортизация	(373)	(39)	15	(397)
Разходи за персонала	(9)	(98)	(32)	(139)
Други разходи	(83)	(49)	-	(132)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>(15)</b>	<b>(88)</b>		<b>(103)</b>
Разход за данък върху дохода	<b>755</b>	<b>127</b>	<b>256</b>	<b>1 138</b>
Изменение на отсрочени данъци, нето	(42)	(37)		(79)
<b>Печалба за годината</b>	<b>713</b>	<b>90</b>	<b>256</b>	<b>1 059</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>97 009</b>	<b>15 057</b>	<b>(13 881)</b>	<b>98 185</b>
<b>Административни сгради на Групата</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>747</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>67 629</b>	<b>8 666</b>	<b>(2 261)</b>	<b>74 034</b>

#### 8. Печалба от основна дейност

	09.2021	09.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от продажба на финансови активи	250	72
Загуба от продажба на финансови активи	(8)	-
Печалба от преоценка на финансови инструменти	913	729
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(533)	(368)
<b>Печалба / (Загуба) от основна дейност</b>	<b>622</b>	<b>433</b>

#### 9. Печалба / (Загуба) от финансова дейност

	09.2021	09.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви и неустойки	2 787	2 353
Разходи за лихви и неустойки	(2 575)	(2 384)

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.

Загуба от кредитна обезценка на вземания	(81)	(176)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	90	126
Приходи от дивиденди	362	-
Други финансови разходи	(50)	(30)
<b>Печалба / (Загуба) от финансова дейност</b>	<b>533</b>	<b>(111)</b>

**10. Резултат от операции с инвестиционни имоти**

	<b>09.2021</b>	<b>09.2020</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от продажба на дълготрайни активи	3 560	-
Балансова стойност на продадени дълготрайни активи	(2 923)	-
<b>Печалба от продажба</b>	<b>637</b>	<b>-</b>
Приходи от наем	-	25
Преоценки на инвестиционни имоти	-	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-
Други приходи	1	1
<b>Общо други доходи, нето</b>	<b>638</b>	<b>26</b>

**11. Разходи за външни услуги**

	<b>09.2021</b>	<b>09.2020</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Застраховки	(153)	(171)
Такса банка довереник	(63)	(56)
Наеми	(4)	(4)
Комунални услуги и такса поддръжка	(10)	(5)
Охрана	-	-
Ремонт	(5)	(4)
Професионални услуги	-	(3)
Юридически услуги	(1)	(13)
Счетоводни услуги и одит	(44)	(45)
Такси КФН и БФБ	(11)	(6)
ЦД и Сервиз финансови пазари	-	(4)
Други	(12)	(6)
	<b>(303)</b>	<b>(317)</b>

**12. Разходи за персонал**

	<b>09.2021</b>	<b>09.2020</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Разходи за заплати	(117)	(87)
Разходи за осигуровки	(17)	(12)
	<b>(134)</b>	<b>(99)</b>

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*



**13. Други разходи**

	<b>09.2021</b>	<b>09.2020</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Местни данъци и такси	-	(11)
Други	(3)	-
	<b>(3)</b>	<b>(11)</b>

**14. Доход на акция**

	<b>09.2021</b>	<b>09.2020</b>
	<b>в лв.</b>	<b>в лв.</b>
Печалба подлежаща на разпределение	1 338 000	855 000
Средно-претеглен брой акции	5 347 798	5 347 798
	<b>0.25</b>	<b>0.16</b>

**15. Инвестиции в асоциирани предприятия**

Към 30.09.2021 г. и 31.12.2020 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 предприятие е 30 септември.

	<b>Участие в</b>	<b>2021</b>	<b>Участие в</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>%</b>	<b>хил.лв</b>
Лотос АД	39,88	-*	39,88	-*
<b>ОБЩО</b>		<b>-*</b>		<b>-*</b>

\*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 2021 г. и 2020 г. не са получавани дивиденди от асоциираното предприятие.

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, 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**

Към 30 септември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Групата няма поети ангажименти за закупуването на дълготрайни материални активи.

	Земи (терени)	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения и оборудване	Трансп. средства, стопански инвентар, и други	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
<b>Отчетна стойност:</b>					
Салдо към 1 Януари 2020 г.	<b>1 738</b>	<b>2 193</b>	<b>2 365</b>	<b>905</b>	<b>7 201</b>
Рекласифицирани	(1 289)	(602)	-	(13)	(1 904)
Отписани активи - бизнескомбинация	(404)	(827)	(2 358)	(891)	(4 480)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>45</b>	<b>764</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>817</b>
<b>Амортизация:</b>					
Салдо към 1 Януари 2020 г.	-	<b>(384)</b>	<b>(1 153)</b>	<b>(562)</b>	<b>(2 099)</b>
Рекласифицирани	-	41	-		<b>41</b>
Амортизация на отписани активи – бизнескомбинация		328	1 189	599	<b>2 116</b>
Разходи за амортизация		(47)	(44)	(38)	<b>(129)</b>
Други изменения		-	1		<b>1</b>
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>-</b>	<b>(62)</b>	<b>(7)</b>	<b>(1)</b>	<b>(70)</b>
<b>Балансова стойност към 1 Януари 2020 г.</b>	<b>1 738</b>	<b>1 809</b>	<b>1 212</b>	<b>343</b>	<b>5 102</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>45</b>	<b>702</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>747</b>

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.

	Земи (терени)	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения и оборудване	Трансп. средства, стопански инвентар, и други хил.лв.	Разходи за придобиване	Други	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.			хил.лв.
<b>Отчетна стойност:</b>							
Салдо към 1 Януари 2021 г.	45	764	7	1	-	-	817
Придобити					6	14	16
Излезли	-	-	-	-	(6)	-	-
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	<b>45</b>	<b>764</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>831</b>
<b>Амортизация:</b>							
Салдо към 1 Януари 2021 г.	-	(62)	(7)	(1)	-	-	(70)
Разходи за амортизация		(9)	-	-	-	-	(9)
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	<b>-</b>	<b>(71)</b>	<b>(7)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(79)</b>
<b>Балансова стойност към 1 Януари 2021 г.</b>	<b>45</b>	<b>702</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>747</b>
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	<b>45</b>	<b>693</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>752</b>

Към 30.09.2021 г. върху дълготрайните материални активи на Групата няма наложени тежести. Групата няма поети ангажименти за закупуването на дълготрайни материални активи.

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.
<b>Отчетна стойност:</b>			
Салдо към 1 Януари 2020 г.	2	191	193
Отписани активи – бизнескомбинация	(2)	(191)	(193)
<b>Салдо към 31 декември 2020г.</b>	-	-	-
Амортизация:			
Салдо към 1 Януари 2020 г.	(2)	(116)	(118)
Амортизация през периода	-	(2)	(2)
Амортизация на отписани активи	2	118	120
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	-	-	-
<b>Балансова стойност към 1 Януари 2020 г.</b>	-	<b>75</b>	<b>75</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020г.</b>	-	-	-
<b>Отчетна стойност:</b>			
Салдо към 1 Януари 2021 г.	-	-	-
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	-	-	-
Амортизация:			
Салдо към 1 Януари 2020 г.	-	-	-
Амортизация през периода	-	-	-
Амортизация на отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	-	-	-
<b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	-	-	-
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	-	-	-

Към 30 септември 2021 г., нематериалните активи на Групата отписани или напълно амортизирани са с балансова стойност в размер на – 0 лв. Групата няма поети ангажименти за закупуването на нематериални активи.

## 17. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват 26 имота, както следва :

В гр. София – 2 имота  
В к.к. Боровец – 1 имот  
В с. Бели Искър, общ. Самоков – 3 имот  
В гр. Несебър и к.к. Слънчев Бряг – 18 имота.  
В гр. Долна Баня – 1 имота.  
В с. Лозенец – 1 имот

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, за 2021 г., отчитани по справедлива стойност, са представени в отчета за финансовото състояние на групата както следва :

	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2020 г.</b>	<b>8 360</b>
Рекласифицирани от дълготрайни материални активи	1 904
Новопридобити активи	1 056
Амортизация на рекласифицирани активи	(41)
Начислена амортизация за периода	(9)
Промяна в справедливите стойности	690
Други изменения	(1)
<b>Изменение през периода</b>	<b>3 599</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>11 959</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2021 г.</b>	<b>11 959</b>
Рекласифицирани от дълготрайни материални активи	
Новопридобити активи	1 303
Отписани активи	(2 923)
Амортизация на рекласифицирани активи	
Начислена амортизация за периода	(6)
Промяна в справедливите стойности	
Други изменения	-
<b>Изменение през периода</b>	<b>(1 626)</b>
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	<b>10 333</b>

Инвестиционните имоти към датата на текущия консолидиран отчет са преоценени съгласно оценки на експертни оценители. Съответната корекция в справедливата им стойност е посочена на ред резултат от операции с инвестиционни имоти в консолидирания отчет за печалбата и загубата.

Към датата на консолидирания финансов отчет част от инвестиционните имоти на Групата в размер на **6 251** хил.лв. са заложили като обезпечение по банков заем, сключен от дъщерното дружество „Имоти – С“ АД с първа по ред ипотека (пояснение 22.2).

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

За текущата година преки оперативни разходи за периода по повод инвестиционните имоти са в размер на 19 хил.лв. През предходния период Групата има отчетени приходи във връзка със стопанисването на инвестиционните имоти в размер на 25 хил.лв., а преки оперативни разходи за

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

периода по повод инвестиционните имоти са в размер на 13 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. (31.12.2020 г.: 128 хил.лв.), които са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството не е получило дивиденди през 2021 г. и 2020 г.

### 18.2. Краткосрочни финансови активи

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

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
Борсови капиталови инструменти	20 171	20 527
Некотиранни капиталови инструменти	4 023	1 821
<b>ОБЩО</b>	<b>24 194</b>	<b>22 348</b>

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:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиции в акции и дялове	4 498	3 621
Акции, заложен по репо сделки	19 696	18 727
	<b>24 194</b>	<b>22 348</b>

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 28.

**19. Търговски и други вземания**

	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>Хил.лв.</b>
<b>Дългосрочни търговски и други вземания</b>		
Вземания по договори за цесия и заеми	13 320	15 522
	<b>13 320</b>	<b>15 522</b>
<b>Краткосрочни търговски и други вземания</b>		
Вземания по договори за цесия	16 499	15 069
Аванси за покупка на финансови активи	7 563	7 001
Аванс за покупка на недвижими имоти	98	64
Вземания по репо сделки	12 167	11 744
Вземания от клиенти	14	13
Вземания от клиенти по продажба на ФИ	12 425	12 414
Заеми	752	477
Данъчни вземания	15	15
Други вземания	8	5
<b>ОБЩО</b>	<b>49 541</b>	<b>46 802</b>

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 81 хил. лв. (2020 г.: 641 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:

	<b>2021 г.</b>	<b>2020г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	(845)	(493)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(81)	(641)
Възстановяване на загуба от обезценка	90	289
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(836)</b>	<b>(845)</b>

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7. до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

## 20. Парични средства

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>хил.лв</b>	<b>хил.лв</b>
Парични средства в лева	352	551
<b>ОБЩО</b>	<b>352</b>	<b>551</b>

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 несъществена 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 30 септември 2021 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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>хил.лв</b>	<b>хил.лв</b>
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
<b>ОБЩО</b>	<b>7 133</b>	<b>7 133</b>

## 22. Задължения по дългосрочни и краткосрочни заеми

	<b>Пояснение</b>	<b>2021 г</b>	<b>2020 г.</b>
		<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
<b>Дългосрочна част на дългосрочни заеми</b>			
Банков заем	22.2	3 067	3 645
Облигационен заем	22.1	38 000	42 000
		<b>41 067</b>	<b>45 645</b>
<b>Краткосрочна част на дългосрочни заеми</b>			
Банков заем	22.2	271	751
Облигационен заем – главница	22.1	4 000	-
Облигационен заем - лихва	22.1	550	548
		<b>4 821</b>	<b>1 299</b>
<b>Други краткосрочни заеми</b>			

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*



Заеми от нефинансови институции	22.4	487	584
Репо сделки	22.3	23 803	22 556
Лихви по репо сделки	22.3	215	263
Други	22.4	-	-
		<b>24 505</b>	<b>23 403</b>
Общо заеми		<b>70 393</b>	<b>70 316</b>

### 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 30.09.2021 г. са в размер на 755 хил.лв. (за 2020 г. – 464 хил.лв) (виж пояснение 22.1)

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 30.09.2021 г. са в размер на 750 хил.лв. (за 2020 г. – 990 хил.лв) (виж пояснение 22.1 )

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.

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

## **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. Сроктът на договора е до 25.03.2029 г. На 30.06.2021 г. заема е предсрочно погасен.

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 2021 г. е подписан анекс към договора, с който плащането на главницата по банковия заем е отложена за период от 6 месеца считано от 20.02.2021 г. След изтичане на гратисния период от 20.08.2021 г. главничните вноски се подновяват и следва да се погасяват ежемесечно в размер на 40 хил.лв. до пълно изплащане на заетата сума.

На 25.03.2021 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 1 040 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на договора е 0,79% плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2%. Към датата на сключване на договора лихвата е 2,2 % 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 25.10.2022 г. на 102 равни месечни вноски от по 10,2 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

На 05.04.2021 г. Дъщерното дружество Имоти – С АД сключва нов договор за банков заем за сумата от 265 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на БЛП плюс договорна надбавка от 1,5 пункта. Към датата на сключване на заема общо договорения лихвен процент е 4%. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главницата се издължава на две последователни месечни вноски в размер на 88 300 лв. съответно на дата 20.01.2024 г. и на 20.02.2024 г. и една месечна вноска в размер на 88 400 лв. дължима на 20.03.2024 г. Банковия заем е обезпечен с ипотека върху недвижим имот.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>хил.лв</b>	<b>хил.лв</b>
до 12 месеца	271	751
Над 1 година	3 067	3 645

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

<b>ОБЩО</b>	<b>3 338</b>	<b>4 396</b>
-------------	--------------	--------------

### 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%.

	2020 хил.лв	2019 хил.лв
Отворени репо сделки	23 803	22 556
Лихви по репо сделки	215	263
<b>ОБЩО</b>	<b>24 018</b>	<b>22 819</b>

### 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%.

	2020 хил.лв	2019 хил.лв
Други заеми	443	443
Лихви по заеми	44	110
Други	-	31
<b>ОБЩО</b>	<b>487</b>	<b>584</b>

### 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.

	2019 г. '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Други изменения* '000 лв.	2020 г. '000 лв.
Облигационен заем	42 548	(1 494)	1 496	42 550
Други заеми	27 799	(933)	977	27 843
<b>Общо</b>	<b>70 347</b>	<b>(2 427)</b>	<b>2 473</b>	<b>70 393</b>

\* 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)	01.01.2021	Признати в печалбата или загубата	30.09.2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Преоценка на финансови активи	310	-	310
Обезценка на финансови активи	(68)	-	(68)
Обезценка на вземания	(49)	-	(49)
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	14	-	14
Неизползвани данъчни загуби	(15)	-	(15)
Слаба капитализация	(32)	-	(32)
	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>198</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(432)		(432)
Отсрочени данъчни пасиви	630		630
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>198</b>		<b>198</b>
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2020	Признати в печалбата или загубата	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Преоценка на финансови активи	310	113	310
Обезценка на финансови активи	(68)	(36)	(68)
Обезценка на вземания	(49)	(39)	(49)
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	(55)	69	14
Неизползвани данъчни загуби	(15)	-	(15)
Слаба капитализация	-	(32)	(32)
	<b>123</b>	<b>73</b>	<b>198</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(310)		(432)
Отсрочени данъчни пасиви	433		630
	<b>123</b>		<b>198</b>

Пасивът е изчислен при действащото за 2021 г. (2020 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:

	2021	2020
	хил.лв	хил.лв
Печалба за периода преди данъци	1 338	855
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>	<b>134</b>	<b>(85)</b>
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	614	540
Ефект от бизнес комбинация		220
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(1 365)	(860)
Резултат след преобразуване	587	755
<b>Очакван разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:</b>	<b>(98)</b>	<b>(75)</b>
Очакван разход за текущ данък	(59)	(75)
Очаакван приход от отсрочен данък	-	-
Очакван разход за отсрочен данък	(39)	-

#### 25. Търговски и други задължения

	2021	2020
	хил.лв	хил.лв
<b>Търговски и други задължения</b>		
Задължения за покупка на финансови активи	383	1 148
Задължения за покупка на недвижими имоти	2 118	2 307
Задължения към доставчици	42	5
Данъчни задължения	-	-
Персонал	11	5
Осигурителни предприятия	3	1
Задължения за ДДФЛ	2	1
Други задължения	-	-
	<b>2 559</b>	<b>3 467</b>

#### 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

	2021	2020
	хил.лв.	хил.лв.
<b>Вземания</b>		
<u>Сделки с асоциирани предприятия</u>		

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.

<b>Общо обороти</b>	<hr/> <hr/> <hr/>	
	-	
<u>Сделки със собственици</u>	<hr/> <hr/> <hr/>	
<b>Общо обороти</b>	-	
<b>Задължения</b>	<hr/> <hr/> <hr/>	
<u>Сделки с ключов управленски персонал</u>	<hr/> <hr/> <hr/>	
Управленски договори – възнаграждения	(36)	21
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(35)	(21)
<b>Общо обороти</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

## 26.2. Неуредени разчети със свързани лица към края на годината

Към 30 септември Групата има задължение към свързани лица, както следва:

	2021 хил.лв.	2020 хил.лв.
<b>Текущи вземания от :</b>		
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	-	-
<b>Текущи задължения към :</b>		
- Ключов управленски персонал	4	3
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

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 текущия период Групата не е осъществявала безналични сделки. През предходния отчетен период Групата е осъществила инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в консолидирания отчет за паричните потоци - Групата е продала активи в размер 14 310 хил.лв., част от които в размер на 7 525 хил.лв са уредени чрез прихващане на насрещни вземания и задължения.

## 28. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви :

	2021 хил.лв	2020 хил.лв
<b>Условни Активи</b>		
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	4 892	4 892
Номинал на цедирани вземания	34 093	35 992
<b>Условни пасиви</b>		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по	4 875	4 875

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

договори за репо

## 29. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2021	2020
	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други вземания	62 861	62 324
Вземания от свързани лица	-	-
Финансови инструменти	24 322	22 476
Пари и парични еквиваленти	352	551
	<b>87 535</b>	<b>85 351</b>

  

Финансови пасиви	2020	2019
	хил.лв.	хил.лв.
Получени заеми	70 393	70 347
Задължения към свързани лица	4	3
Други задължения	2 578	3 486
	<b>72 975</b>	<b>73 836</b>

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 28. 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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисления за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 септември 2021 г. и 31 декември 2020 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 нетния 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%
<b>30 септември 2021 г.</b>				
Банкови заеми	1 290	1 386	26 189	26 285
<b>31 декември 2020 г.</b>				
Банкови заеми	1 435	1 531	25 254	25 350

### 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:

	2021 хил.лв.	2020 хил.лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Търговски и други вземания	62 861	62 324
Вземания от свързани лица	-	-
Финансови инструменти	24 322	22 476
Пари и парични еквиваленти	352	551
<b>Балансова стойност</b>	<b>87 535</b>	<b>85 351</b>

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.

За Търговски и други вземания Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*



договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година Дружеството обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Дългосрочните вземания и вземанията от свързани лица Дружеството обезценява с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск, както и дългосрочността на срока на погасяване на вземанията.

С 5% обезценка Дружеството обезценява всички вземания от дружества с влошено състояние или такива на които им е изтекла давността или не са били погасени в срок. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	<b>Фаза 1</b>	<b>Фаза 2</b>	<b>Общо</b>
Вземания по договори за цесия	10 228	18 865	29 093
Вземания от клиенти по покупка на ФА	7 003	5 587	12 590
Аванси за покупка на финансови активи	7 118	627	7 745
Вземания по репо сделки	12 167	-	12 167
Заеми и други	480	1 620	2 100
Очаквани кредитни загуби	(248)	(586)	(834)
	<b>36 748</b>	<b>26 113</b>	<b>62 861</b>

### **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

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

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 30 септември 2021 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 септември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	35	2 543	-	-
Задължения към свързани лица	4	-	-	-
Задължения по облигационен заем	3 542	2 997	39 686	4 482
Задължения по банков заем	188	189	2 260	1 512
Други заеми	-	24 505	-	-
<b>Общо</b>	<b>3 769</b>	<b>30 234</b>	<b>41 946</b>	<b>5 994</b>

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	8	2 312	-	-
Задължения към свързани лица	4	-	-	-
Задължения по облигационен заем	1 526	993	39 289	12 516
Задължения по банков заем	472	472	3 173	928
Други заеми	-	24 545	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 010</b>	<b>28 322</b>	<b>42 462</b>	<b>13 444</b>

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, отчитани 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:

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

- 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 30 септември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>30 септември 2021 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Инвестиционни имоти	-	10 333	-	10 333
Дългосрочни финансови активи	-	-	128	128
Краткосрочни финансови активи	24 194	-	-	24 194
<b>31 декември 2020 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Инвестиционни имоти	-	11 959	-	11 959
Дългосрочни финансови активи	-	-	128	128
Краткосрочни финансови активи	21 715	-	633	22 348

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 30 септември 2021 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, информацията 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 –

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват  
неразделна част от него.*

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 равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>Ниво 2 хил.лв.</b>
<b>Салдо към 1 януари 2020 г.</b>	<b>8 360</b>
Рекласифицирани имоти	1 904
Новопридобити инвестиционни имоти	1 056
Начислена амортизация	(9)
Амортизация на рекласифицирани активи	(41)
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	690
Други изменения	(1)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>11 959</b>
Придобити имоти	1 303
Отписани	(2 923)
Промяна в справедливата стойност	-
Начислена амортизация	(6)
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	<b>10 333</b>

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 равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

**Ниво 3  
хил.лв.**

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7. до стр. 52 представляват  
неразделна част от него.*

Салдо към 1 януари 2020 г.	761
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Придобиване на финансови активи	-
Продажба на финансови активи	-
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>761</b>
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Придобиване на финансови активи	-
Продажба на финансови активи	633
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	<b>128</b>

### 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:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>	<b>26 237</b>	<b>24 898</b>
Капитал	26 237	24 898
Заеми	72 975	73 836
- Пари и парични еквиваленти	(352)	(551)
<b>Нетен дълг</b>	<b>72 623</b>	<b>73 285</b>
<b>Общо капитал (капитал + нетен дълг)</b>	<b>98 860</b>	<b>98 183</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>73%</b>	<b>75%</b>

Коефициента на задлъжнялост през 2021 г. е по – нисък в сравнение с коефициента през 2019 г. Това се дължи на ефективното управление на ресурсите на дружествата от групата.

### 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.

*Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7.до стр. 52 представляват неразделна част от него.*

Основният процес, който групата на Северкооп-Гъмза Холдинг АД проследява след датата на съставяне на отчета, е развитието на световната и местна икономики 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.