

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството-майка е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет.1, ап. 4.

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството-майка има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- 1 Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- 2 Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- 3 Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите;

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 31 декември 2020 г. в Групата има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2020 г. основния капитал на групата е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Собствеността върху Групата е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия 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 Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

С цел постигане на представяне в консолидирания финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с консолидирания финансов отчет на Групата за 2019 г. Промяната се отнася до Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и касае единствено начина на представяне за сравнителния период 2019 г. на следните позиции:

- Сума в размер на 281 хил. лв., свързана с разходи за коректив за очаквани кредитни загуби е посочена в отделна позиция „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредити загуби“ като е била прекласифицирана от позиция „Други разходи“;

- Сума в размер на 199 хил. лв., свързана с обратно проявление на отчетени разходи за коректив за очаквани кредитни загуби е посочена в отделна позиция „Приходи от възстановяване на/(разходи за) обезценки“ като е била прекласифицирана от позиция „Други приходи“;

Промяната не се отнася до начина на оценяване на рекласифицираните позиции, а само до тяхното представяне.

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

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с бизнес модела, управлението на недвижимите имоти, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано със спадове на приходите и търсенето на имоти на Групата.

Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушено търсене на недвижими имоти и отдаване под наем. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

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

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

Групата отчита съществена експозиция по банков заем в размер на 39 222 хил. лв. Нетният паричен поток от оперативна дейност за годината приключваща на 31 декември 2020 г. е положителен в размер на 924 хил. лв., финансовото състояние на Групата се счита за стабилно, тъй като отчита печалба за периода в размер на 68 хил. лв. Групата обслужва регулярно текущите си задължения.

Ръководството на Групата продължава да се придържа към следните по-значими мерки за допълнително подобряване на финансовото си състояние:

- Групата разполага с инвестиционни имоти, при управлението, на които прилага дългосрочна стратегия за управление и реализиране на доходност, която да увеличи доходността за акционерите;
- Групата провежда инвестиционна програма, част от която е реализацията на финализирания апартаментен комплекс „Карпе Диет“, в гр. Балчик, както и дългосрочното отдаване под наем на търговските обекти в него.
- Реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- Инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;

Оптимизирането на оперативния доход, придобиването на активи и доброто им управление дава възможност на Групата да увеличи размера на потенциалния дивидент, подлежащ на разпределение сред акционерите, както и достатъчно свобода, за да може свободно да обслужва своите задължения. Това от своя страна би дало допълнителна възможност на Групата да изчака появата на добри пазарни условия, при които да реализира своите активи. Липсата на допълнителен натиск от страна на кредиторите, както и редовното обслужване на задълженията са от ключово значение за постигане на тази цел. Групата внимателно изготвя своите бизнес планове, за да обезпечи нормалното си функциониране дори и през периоди на

застой на пазара на недвижими имоти или на кредитните пазари. Групата прилага политика на активно управление на портфейла, като непрекъснато анализира пазара на недвижими имоти и съответните подсектори, в които оперира, вкл. и условията на хотелския бизнес.

Поради гореизложените обстоятелства ръководството на Групата не счита, че са налице обстоятелства, които показват значителна несигурност, която може да породی съществено съмнение относно възможността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Направените прогнози за бъдещото развитие на Групата, са съобразени с възможните влияния върху търговската дейност и индикират, че Групата ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения без да се предприемат съществени промени в нейната дейност.

3. Промени в счетоводната политика

Нови и променени Международни стандарти за финансово отчитане

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са влезли в сила

- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от СМСС, все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Банката при изготвянето на финансовия отчет.

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

3. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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 консолидирания финансов 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 прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Дружеството-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2020 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ 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.

4.4. 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 придобивания, поетите от придобивания 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 предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие 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 предприятие, 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 предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

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 предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, 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 предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие 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 предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „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.

4.5. 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 предприятието майка.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

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

Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите му също са от източник в България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

4.6. Приходи

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи от наеми и други приходи. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.7. Оперативни разходи

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

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

4.9. Имоти, машини и съоръжения

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

Последващото оценяване на земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

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

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

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

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

- | | |
|-----------------------|---------------|
| • Машини и съоръжения | 3 - 25 години |
| • Други | 3 - 7 години |

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

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

4.10. Отчитане на лизинговите договори

Групата е лизингодател по договор за наем. Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата и се отчитат и оценяват в съответствие със счетоводната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.11. Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

4.12. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, които се държат за получаване на приходи от наем и /или 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 отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.6.

4.13. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането. Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.13.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

При първоначалното признаване Групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15). Групата прилага опростен подход при обезценката на търговски вземания, активи по договор и лизингови вземания.

4.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват задължения по заеми, търговски и други задължения, вкл. към свързани лица.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Когато Групата признава за първи път финансов пасив, то го класифицира в съответствие с параграфи 4.2.1 и 4.2.2 на МСФО 9 и го оценява в съответствие с параграф 5.1.1 на МСФО 9. Групата класифицира финансови пасиви като оценявани по амортизирана стойност, с изключение на:

а) финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тези пасиви, включително деривативи, които са пасиви, се оценяват впоследствие по справедлива стойност;

б) финансови пасиви, които произтичат от прехвърлянето на финансов актив, неотговарящо на условията за отписване, или когато се прилага подходът на продължаващото участие. Към оценяването на тези финансови пасиви се прилагат параграфи 3.2.15 и 3.2.17 от МСФО 9;

в) договори за финансова гаранция. След първоначалното му признаване издателят на такъв договор го оценява впоследствие (освен ако не се прилага параграф 4.2.1, буква а) или б) от МСФО 9 по по-високата от:

- стойността на коректива за загуби; и

- първоначално признатата стойност минус, когато е уместно, кумулативната стойност на прихода, признат в съответствие с МСФО 15.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.14. Данъци върху дохода

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

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

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

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

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството-майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.15. Пари и парични еквиваленти

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

Групата отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Групата.

4.16. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Групата под формата на допълнителни вноски, извършени от акционер, с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяването ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Групата и акционера няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

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

Считано от 16 март 2021 г. съгласно Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.) и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година. Всички транзакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството-майка се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

При наличие на такива, всички транзакции със собствениците на Дружеството-майка са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.17. Възнаграждения на служителите

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

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Групата, тя няма правно задължение за начисляване на провизии за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски (при наличие на такива), се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“, а задълженията към ключов управленски персонал – на ред „Краткосрочни задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.18. 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. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които 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. 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.

4.19. 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 финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

4.19.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, във основа на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Групата. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Групата.

4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.20.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на придобитите нетни разграничими активи. Справедливите стойности на определени активи и пасиви, придобити в бизнес комбинация са базирани на различни техники за оценяване, които са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден актив или пасив, които са коригирани относно специфичните особености на придобитите разграничими нетни активи от Групата. В условията на пандемия Covid-19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни към датата на бизнес комбинацията/

4.20.2. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.10). 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..

4.20.3. Ползен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка главно поради техническо изхабяване на машини, съоръжения и инфраструктура.

4.20.4. Обезценка на вземания

Групата преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Групата прилага изискванията за обезценка на МСФО 9 по отношение на финансовите активи, които се оценяват по амортизирана стойност и по отношение на финансовите активи, които се оценяват по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към 31 декември 2020 г. Групата прилага опростен подход за обезценка на своите вземания.

4.20.5. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството на Групата използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 66 813 хил. лв. към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 56 087 хил. лв.). Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 29.

4.20.6. Лизинг

Групата, в качеството си на лизингополучател, отчита всички лизингови сделки по единен модел, съгласно МСФО 16, приложим от 1 януари 2019 година

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати - датата на лизинговия договор или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) Групата прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. За да определи дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив Групата преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

Срок на лизинговия договор

Периодът на лизинговия договор е неотменимий период на лизинга, заедно с:

- периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тази опция;
- периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Групата няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на Групата взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите, след опцията за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно да бъдат удължени (или да не бъдат прекратени). Оценка на опциите се преразглежда, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на групата и същевременно да окажат влияние върху оценката. Първоначално признаване и оценяване На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив „право на ползване“ и задължение по лизинг. Цената на придобиване на активите „право на ползване“ включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от Групата, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които Групата ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Групата амортизира актива „право на ползване“ за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот. Активите „право на ползване“ са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход. Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на Групата, който то би плащало, в случай че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда. Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на Групата през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи“. Последващо оценяване Групата е избрала да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване“. Активите „право на ползване“ се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг. Групата оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период. Отчитане на изменения на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване“ на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив „право на ползване“ и задължение по лизинг. Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, Групата:

- разпределя възнаграждението в променения договор;
- определя срока на изменения лизингов договор; и
- преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, базовият актив, по които е с ниска стойност и променливи лизингови плащания, свързани с изпълнение са изключение от МСФО 16. Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга..

4.20.7. Ефект от прилагане на МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 Лизинг влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Съгласно новия стандарт се признава актив (право на ползване на наетия обект) и финансов пасив за плащане на наеми. Единствените изключения са краткосрочните и лизинговите договори на ниска стойност.

Групата прилага стандарта от датата на неговото задължително приемане от 1 януари 2019 г. Прилага се опростения преходен подход и не преизчислява сравнителните суми за годината преди първото приемане.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са Проджект Пропърти ЕООД и Болкан Пропърти Истейтс ЕООД..

Основната дейност на Проджект Пропърти ЕООД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Болкан Пропърти Истейтс ЕООД е с предмет на дейност отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, управление на инфраструктурни проекти, търговия, търговско представителство и посредничество, посредничество при сделки с недвижими имоти, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска и турагентска дейност /след получаване на лиценз/, комисионна дейност, атракции, строително-ремонтни и довършителни работи, извършване на строително-монтажни работи.

По-долу е представена обобщена финансова информация за дъщерните дружества преди вътрешногрупови елиминации:

Проджект Пропърти ЕООД

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Нетекущи вземания	10 064	-
Текущи активи	23	9 226
Общо активи	10 087	9 226
Собствен капитал	9 767	(230)
Текущи пасиви	320	9 456
Общо пасиви	320	9 456
Общо пасиви и собствен капитал	10 087	9 226
Приходи	560	-
Разходи	(119)	(255)
Печалба (загуба) за годината	441	(255)
Общо всеобхватен доход /(всеобхватна загуба) за годината	441	(255)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	268	(59)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(287)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	41	53
Нетен паричен поток	22	(6)

Болкан Пропърти Истейтс ЕООД

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Текущи активи	17 736	17 736
Общо активи	17 736	17 736
Собствен капитал	17 729	(395)
Текущи пасиви	7	18 131
Общо пасиви	7	18 131

Общо пасиви и собствен капитал

17 736 17 736

Разходи

(135) (400)

Загуба за годината

(135) (400)

Общо всеобхватна загуба за годината

(135) (400)

Нетни парични потоци от оперативна дейност

(14) (16)

Нетни парични потоци от финансова дейност

14 11

Нетен паричен поток

- (5)

6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.5: „Отчитане по сегменти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата на обща стойност 70 237 хил. лв. (2019 г.: 86 554 хил. лв.) се намират в България.

Приходите на Групата за 2020 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата съставлящи Групата.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Групата. През представения отчетен период Групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват поземлен имот, машини и съоръжения, прилежащата инфраструктура, благоустройство и други за обект апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя ‘000 лв.	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2020 г.	(42)	(144)	(240)	(426)
Амортизация за периода	-	(49)	(58)	(107)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(42)	(193)	(298)	(533)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	2 776	427	221	3 424

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2019 г.	(42)	(96)	(160)	(298)
Амортизация за периода	-	(48)	(80)	(128)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(42)	(144)	(240)	(426)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	2 776	476	279	3 531

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са с обща балансова стойност към 31 декември 2020 г. в размер на 533 хил. лв. (2019 г.: 755 хил. лв.) и са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към края на двата сравними периода земите на Групата са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Ако беше приложен моделът на цената на придобиване, преносните стойности на земите щяха да възлизат на 2 818 лв. (2019 г.: 2 818 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от група „Земни“ вижте пояснение 29.

Към 31 декември 2020 г. и 2019 г. Групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват: сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, които се намират на територията на българското Черноморие – с. Равда, община Несебър, гр. Балчик и гр. Каварна, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС (ЗДСИЦ – отм.) случаи.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 29.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	55 522
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	565
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	56 087
Придобити чрез покупка	9 708
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 018
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	66 813

През 2020 г. Групата придоби недвижими имоти - земя и сгради с различна степен на завършеност, обособени във ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване, находящи се в гр. Каварна.

Към 31 декември 2020 г. част от инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получен банков заем.

Приходите от наеми към 31 декември 2020 г. в размер на 5 хил. лв. (2019 г.: 503 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 267 хил. лв. (2019 г.: 213 хил. лв.) са отчетени на ред „Други разходи“.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

9. Търговски и други вземания

	2020 ‘000 лв. Текущи	2019 ‘000 лв. Текущи	2020 ‘000 лв. Нетекущи	2019 ‘000 лв. Нетекущи
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	1 921	3 289		
Коректив за очаквани кредитни загуби	(19)	-		
Други вземания, брутна сума преди обезценка	21 212	2 687	-	26 936
Коректив за очаквани кредитни загуби	(34)	(12)		
Финансови активи	23 080	5 964	-	26 936
Предоставени аванси, брутна сума преди обезценка	-	407		
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(61)		
Предплатени разходи	84	84		
Данъчни вземания	-	3		
Други вземания	-	12		
Нефинансови активи	84	445		
Търговски и други вземания	23 164	6 409	-	26 936

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

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск би се увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите. Вследствие на усложнената обстановка от пандемията на Covid-19 Групата предоговаря удължаването на сроковете по възникналите вземания.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 53 хил. лв. (2019 г.: 73 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) обезценки“.

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(73)	(260)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(44)	(12)
Възстановяване на загуба от обезценка	64	199
Салдо към 31 декември	(53)	(73)

Анализ на необезценените просрочени търговски и други вземания е представен в пояснение 28.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	90	184
Пари и парични еквиваленти	90	184

Направените анализи от приложената методика за изчисление на очаквани кредитни загуби на парични средства и еквиваленти, ръководството е определило, че обезценката на паричните средства и еквиваленти, би била незначителна сума. Поради това Групата не е признала провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби както към 31 декември 2020 г., така и към 31 декември 2019 г.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	2020	2019
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	6 925 156	6 925 156

11.2. Премия резерв

Премияният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (2019 г.: 40 147 хил. лв.) е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

11.3. Други резерви

В края на 2018 г. един от основните акционери на Дружеството-майка е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. През 2020 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 79 хил. лв. (2019 г. – 150 хил. лв.), като е извършено и частично погасяване на направените вноски в размер на 508 хил. лв., съобразно финансовата възможност на Дружеството-майка. Ръководството на Групата отчита стойността на задължението като част от собствения капитал на ред "Други резерви", което към 31 декември 2020 г. е в размер на 4 546 хил. лв. (2019 г.: 4 975 хил. лв.).

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(69)	(66)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(14)
Разходи за персонала	(82)	(80)

12.2. Задължения към персонала

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	4	4
Задължения за осигурителни вноски	2	2
Задължения към персонала	6	6

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2021 г.

13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Инвестиционен кредит:				
Главница	39 222	-	-	39 222
Лихви	580	270	-	-
Сkonto	-	(7)	-	-
Други задължения към банки	79	78	-	-
Общо балансова стойност	39 881	341	-	39 222

Дружеството-майка е страна по договор за банков инвестиционен кредит. Параметрите на заема към 31 декември 2020 г. са следните:

- Лихвен процент – валиден базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
- Размер на кредита – 39 222 хил. лв. (2019 г.: 39 222 хил. лв.)
- Срок на кредита – 30 юни 2021 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС (но не по-малко от определения материален интерес в нотариалния акт за договорна ипотека), Дружеството-майка се задължава да извърши предсрочно погасяване на кредита. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти, собственост на Дружеството-майка.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството-майка е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

През второто тримесечие на 2020 г. Дружеството-майка е приело възможността, предоставена по смисъла на Редата за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от Covid-19 и съгласно Насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с Covid-19 (EBA/GL/2020/02). Дружеството-майка е приело да прилага Механизъм 1 на БНБ за отсрочване на лихви и главници за срок от 6 месеца, като лихвите в размер на 580 хил. лв. са отсрочени, съгласно приложения механизъм.

	Краткосрочни заеми '000 лв.	Дългосрочни заеми '000 лв.	Лихви '000 лв.	Валутни сделки '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2019	-	39 222	133	-	39 355
Парични потоци:					
Плащания	-	-	(1 533)	-	(1 533)
Постъпления	-	-	-	-	-
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 670	-	1 670
1 януари 2020	-	39 222	270	-	39 492
Парични потоци:					
Плащания	-	-	(916)	-	(916)
Постъпления	-	-	-	-	-
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 226	-	1 226
Прекласифициране	39 222	(39 222)	-	-	-
31 декември 2020	39 222	-	580	-	39 802

14.Търговски и други задължения

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	15	29
Други задължения	1	1
Финансови пасиви	16	30
Получени аванси	497	296
Данъчни задължения	520	320
Нефинансови пасиви	1 017	616
Текущи търговски и други задължения	1 033	646

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

Към 31 декември 2020 г. Дружеството-майка отчита 177 хил. лв. (2019 г.: 296 хил. лв.) задължения по получени аванси от клиенти по предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Диём“, находящ се в гр. Балчик. През текущата година са прекратени предварителни договори с клиенти за продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Диём“, находящ се в гр. Балчик, като авансите са възстановени изцяло.

Към 31 декември 2020 г. едното дъщерно дружество отчита 320 хил. лв. задължения по получен аванс от клиент по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот находящ се в гр. Каварна.

Данъчните задължения, в размер на 520 хил. лв., в края на отчетния период представляват местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях.

15. Приходи от продажби

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи от наеми	5	503
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Диём“	17	17
	22	520

16. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи от търговски правоотношения	1 103	1 489
	1 103	1 489

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2020 г. Групата се е споразумяла за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината, но е защитавало своите интереси, отчитайки дължимите обезщетения.

17. Приходи от възстановяване на /(разходи за) обезценки

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Обезценка на вземания	(45)	(12)
Реинтегрирани провизии	65	199
	20	187

Във връзка с влизане в сила от 01 януари 2018 г. на МСФО 9 Финансови инструменти се начислява обезценка на вземания от контрагенти. През 2020 г. е в размер на 45 хил. лв. (2019 г. – 12 хил. лв.), които са признати като разход. През 2020 г. част от вземанията са погасени и затова пропорционално част от обезценката на основание на същия стандарт е призната за приход. Размера на прихода е 65 хил. лв. (2019 г. – 199 хил. лв.).

18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Ел. енергия и вода	(27)	(8)
Разходи за консумативи	(1)	(3)
	(28)	(11)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за наеми	-	(25)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Диём	(18)	(17)
Такси трето лице (обслужващо дружество – отм.)	(14)	(14)
Разходи за застраховки	(15)	(14)
Разходи за регулаторни и други такси	(10)	(29)
Независим финансов одит	(8)	(2)
Други разходи за външни услуги	(21)	(14)
	(86)	(115)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 8 хил. лв. (2019 г. – 2 хил. лв.) През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

20. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(267)	(213)
Държавни и административни такси	-	(21)
Други разходи	(73)	(104)
Отписани вземания	(13)	-
Лихви, глоби и неустойки	(42)	-
	(396)	(338)

21. Финансови разходи

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 305)	(1 821)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 305)	(1 821)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(86)	(86)
Банкови такси и комисиони	(5)	(2)
Финансови разходи	(1 395)	(1 909)

През 2020 г. разходи за лихви в размер на 79 хил. лв. са капитализирани в стойността на другите резерви, като се отчитат и капитализират на годишна база.

22. Доход на акция и дивиденди

22.1. Доход на акция

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

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

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	68 000	180 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.001	0.03

22.2. Дивиденди

До отмяната на ЗДСИЦ, Дружеството-майка преобразува финансовия си резултат в т.ч. за 2019 г. в съответствие с изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ (отм.) и разпределя дивидент след решение на Общото събрание на акционерите при спазване на чл. 247а от Търговския закон. Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2019 г.

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16 март 2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се

отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Дружеството-майка преобразува финансовия си резултат за 2020 г. в съответствие с изискванията на чл. 29, ал. 3 ЗДСИЦДС и разпределя дивидент след решение на Общото събрание на акционерите при спазване на чл. 247а от Търговския закон. Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2020 г.

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството-майка включват акционери, лица под неговия контрол и ключов управленски персонал.

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

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(18)	(17)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(4)
Общо възнаграждения	(21)	(21)

24. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	7
Общо текущи задължения към свързани лица	7	7
Общо задължения към свързани лица	7	7

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 546 хил. лв. (2019 г.: 4 975 хил. лв.), в това число и капитализирани лихви в размер на 79 хил. лв.

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 7 хил. лв. (2019 г. г.: 7 хил. лв.) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка в размер на 6 хил. лв. (2019 г.: 6 хил. лв.) и неизплатени възнаграждения за декември на съответната година в размер на 1 хил. лв. (2019 г.: 1 хил. лв.).

25. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

26. Условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент има издадени наказателни постановления от КФН, които са в процес на обжалване от страна на Дружеството-майка. Те няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството-майка в горепосочените спорове.

Обезпеченията по получени заеми от групата са представени в пояснение 13.

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	9	23 164	6 409
Пари и парични еквиваленти	10	90	184
		23 254	6 593

Финансови пасиви	Пояснение	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	13	39 802	39 222
Търговски и други задължения	14	16	30
Задължения към свързани лица	24	7	7
		39 825	39 259

Вижте пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

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

- Анализ на пазарния риск

▪ Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., което минимизира в максимална степен наличието на валутен риск за Групата.

▪ Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Групата е страна по банков инвестиционен кредит с лихвен процент, който е равен на валидния базов лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка, в резултат на което Групата не е било изложена на лихвен риск. Групата няма други финансови активи и пасиви със заложен променливи в лихвените проценти.

- Анализ на кредитния риск

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски вземания	1 902	3 289
Пари и парични еквиваленти	90	184
Балансова стойност	1 992	3 473

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на консолидирания финансов отчет няма необезценени търговски и други вземания с изтекъл срок на плащане.

По отношение на търговските и други вземания, Групата не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една географска област и различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Групата не държи обезпечения като гаранция за финансовите си активи.

Всички търговски и други вземания са краткосрочни. Те са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

- Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи 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.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

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

31 декември 2020 г.	Текущи До 6 месеца ‘000 лв.
Търговски задължения	16
Заеми и други финансови пасиви	39 802
Задължения към свързани лица	7
Общо	39 825

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

31 декември 2019 г.	Текущи До 6 месеца ‘000 лв.	Нетекущи От 1 до 5 години ‘000 лв.
Търговски задължения	30	-
Заеми и други финансови пасиви	270	39 222
Задължения към свързани лица	7	-
Общо	307	39 222

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

29. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2020 г.	Ниво 3 ‘000 лв.
Имоти	
- земя	2 776
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	66 813
31 декември 2019 г.	Ниво 3 ‘000 лв.
Имоти:	
- земя	2 776
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	56 087

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител. Тя се определя към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на земята е приложен сравнителният метод, при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Корекцията за тези фактори варира между 33% и 34%, в зависимост от спецификата на имота.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. В условията на пандемия Covid-19, 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.

Оценката на сградите (вкл. търговски обекти като част от тях) е извършена чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:

1. метод на разходите – базира се на разходния подход и предполага определяне на възстановителната стойност за изграждане на нов такъв обект;
2. метод на капитализиране на приходите – основава се на предположението, че пазарната стойност на обекта се равнява на сегашната стойност на бъдещия нетен приход от дейността или на капитализираната бъдеща стойност на нетния приход от дейността сега.
3. сравнителен метод – при него се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Корекцията за тези фактори варира между 30% и 40%, в зависимост от спецификата на имота.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения. Входящите данни, използвани при оценяването са както следва:

Наем	Между 5.83 и 24.00 лв./кв. м
Дисконтов процент	5-6%

В случая е приложен и т.нар. тежестен метод – при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

Проект за изграждане на инвестиционни имоти (Ниво 3)

При определяне на стойността на проекта е приложен методът на дисконтираните парични потоци. Той взема предвид времето и размера на всички планирани входящи и изходящи парични потоци. Прогнозните нетни парични потоци се дисконтират обратно до датата на оценката, което е настоящата стойност на актива. Разработена е прогноза за оперативните разходи за всеки от отделите, както и за неразпределените оперативни разходи, като например мениджмънт и администрация, поддръжка, комунални услуги и др. Стойността при излизане от проекта се определя от прогнозата за годишния нетен оперативен доход за годината, непосредствено след края на периода на държане, разделена на доходността при излизане (процент на капитализация), изразена като процент. Така стабилизиращият постоянен темп на растеж на инвестицията се отразява в оценката. Извършените калкулации се базират на заложена вътрешна норма на възвръщаемост базирана на борсови индекси.

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

	Имоти '000 лв.	Инвестиционни ИМОТИ '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	2 776	55 522
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	565
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 776	56 087
Новопридобити чрез покупка	-	9 708
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	1 018
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 776	66 813

30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

Целта на Групата е да поддържа съотношението на собствения капитал към нетния дълг в разумни граници.

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Собствен капитал	52 564	52 595
Общо задължения	40 927	40 222
- Пари и парични еквиваленти	(90)	(184)
Нетен дълг	40 837	40 038
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.78	1:0.75

Изменението на съотношението през 2020 г. се дължи на намалението на собствения капитал поради намалението в други резерви през периода. Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Групата може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

31. Ефекти от разпространението на нов коронавирус (Covid-19)

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Групата не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Групата.

Дружеството-майка се възползва и от втората мярка на БНБ за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си за срок от още 3 месеца, след като през месец декември 2020 г. УС на БНБ одобри аналогична мярка за срок до 9 месеца, а за ползвателите предходната мярка съответно допълнителни 3 месеца.

В условията на пандемия от Covid-19 ръководството на Групата, след направен анализ, преценява способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие.

32. Събития след края на отчетния период

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

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16 март 2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

33. Одобрение на финансовия отчет

Консолидираният финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 19.04.2021 г.