

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Холдинг Света София“ АД (Дружеството) е свързана с корпоративното управление на предприятията от портфейла, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества, привличане и управление на депозити от тях; извършване на търговско представителство и широк кръг консултантски услуги спрямо дъщерните дружества – счетоводни, правни, маркетингови, рекламни и други; оценка, придобиване и продажба на акционерни участия.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Витоша“ № 61, ет.4.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Вангел Руменов Янков Валентин Стоянов Вергиев и Георги Христов Комитов. Дружеството се ръководи от изпълнителния директор Вангел Янков.:

Броят на персонала към 31 декември 2020 г. е шест (31 декември 2019 г.: четири).

Акциите на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса, сегмент Standard, под борсов код 4HS. и няма собственици, притежаващи над 25 % от капитала на Дружеството. Акционерите на Дружеството са представени в пояснение 15.1.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен индивидуален финансов отчет за периода от дванадесет месеца до 31 декември 2020 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

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

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален. Дружеството изготвя и междинен съкратен консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2020 г.

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

- Изменения към МСФО 16 „Отстъпки при лизингови договори, свързани с Ковид-19“, в сила от 1 юни 2020 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 3 „Бизнес комбинации“, в сила от 1 януари 2020 г., прието от ЕС;
- Изменения в МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 „Промяна в референтните лихвени проценти“, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 и МСС 8 „Дефиниция за материалност“, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения към Концептуалната Рамка за Финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС.

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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи“ и, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 3 „Бизнес комбинации“, МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“;
- Годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 4 „Застрахователни договори“, в сила от 1 юни 2020 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 „Промяна в референтните лихвени проценти“ (фаза 2), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС.

4. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г.

5. Управление на риска относно финансови инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Управление на риска относно финансови инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

7. Значими събития и сделки през периода

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от Covid-19. В България бе обявено извънредно епидемиологично положение в периода от 13 март до 13 май включително, при спазване на строги противоепидемиологични мерки, включващи социална изолация, социална дистанция, временно закриване на определени търговски обекти и забраняване на повечето групови дейности. От 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г. е обявена извънредна епидемична обстановка, при която остават в сила част от вече въведените мерки, а други се отменят, с цел подпомагане на бизнеса и подобряване на създалата се икономическа ситуация.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични. В тази връзка, ръководството е преразгледало оценките на притежаваните от Дружеството финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, с цел отразяване на ефекта от Covid-19 при определяне на очакваните кредитни загуби съгласно МСФО 9.

Ръководството на Дружеството ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

8. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Дружеството, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

9. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“ и „Недвижими имоти“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

31 декември 2020 г.	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	3 754	574	4 328
Разходи, свързани със сегмента	(3 223)	(297)	(3 520)
Печалба на сегмента преди данъци	531	277	808
Разходи за данъци, свързани със сегмента	2	(33)	(31)
Печалба на сегмента след данъци	536	244	777
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(8)
Разходи за външни услуги			(20)
Разходи за амортизации и обезценки на нефинансови активи			(4)
Разходи за персонала			(61)
Други разходи			(15)
			669
Активи на сегмента	108 352	20	108 372
Неразпределяеми активи	-	-	192
			108 564
Пасиви на сегмента	70 993	300	71 293
Неразпределяеми пасиви	-	-	13
			71 306

За предходния период, информацията по оперативни сегменти може да бъде анализирана както следва:

31 декември 2019 г.	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	4 830	1 306	6 136
Разходи, свързани със сегмента	(3 605)	(971)	(4 576)
Печалба на сегмента преди данъци	1 225	335	1 560
Разходи за данъци, свързани със сегмента	53	(87)	(34)
Печалба на сегмента след данъци	1 278	248	1 526
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(8)
Разходи за външни услуги			(95)
Разходи за амортизации и обезценки на нефинансови активи			(4)
Разходи за персонала			(32)
Други разходи			(65)
Разходи за данъци			(30)
			1 292
Активи на сегмента	91 272	18 562	109 834
Неразпределяеми активи	-	-	83
			109 917
Пасиви на сегмента	72 505	783	73 288
Неразпределяеми пасиви	-	-	40
			73 328

10. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 декември 2020 '000 лв.	Участие %	31 декември 2019 '000 лв.	Участие %
Канопус Тех ЕООД	България	18 535	100,00	18 535	100,00
Био Агро Къмпани АД	България	11 583	42,96	-	-
Три Ес Инвест АД	България	5 782	99,99	5 782	99,99
Фуражи АД	България	2 228	91,10	2 096	91,10
Арт Метал Трейдинг ООД	България	2 000	99,99	2 000	99,99
Ел Ес Трейд ЕООД	България	260	100,00	260	100,00
Янтра Стил АД	България	34	97,00	34	97,00
Персей Трейдинг ЕООД	България	7	100,00	7	100,00
Корект Консулт 18 ЕООД	България	-*	100,00	-*	100,00
		40 429		28 714	

*Инвестицията е под 1 хил. лв.

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества.

Дружеството е поръчител по договор за банков заем – овърдрафт на дъщерно дружество. Заемът е в размер на 15 500 хил. лв. с краен срок на погасяване 29 май 2021 г.

През декември 2019 г. Дружеството е извършило допълнителна парична вноска в „Канопус Тех“ ЕООД в размер на 11 140 хил. лв. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 06 юли 2020 г.

През четвъртото тримесечие на 2020 г. Дружеството е участвало в увеличението на капитала на „Био Агро Къмпани“ АД. Въпреки че инвестицията на Дружеството в „Био Агро Къмпани“ АД е под 51%, Дружеството покрива всички изисквания съгласно МСФО 10 за признаване на инвестицията като дъщерно предприятие. Преди увеличението на капитала, инвестицията е отчитана като финансов актив по справедлива стойност през печалбата и загубата. Стойността на увеличението е предоставена в предходна година под формата на заеми, които са конвертирани в акции.

Дружеството е предоставило акции в размер на 3 106 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 0 лв.) като обезпечение по заеми, описани в пояснение 16.3.

11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват недвижими имоти, които се намират в гр. София, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	17 658
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	872
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	18 530
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	123
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	18 653

Инвестиционните имоти на Дружеството са заложен като обезпечение по заеми, описани в оповестяване 16.2. Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг със срок до една година.

Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 451 хил. лв. (към 31 декември 2019 г.: 434 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Те включват фиксирани лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

12. Краткосрочни финансови активи

Дружеството притежава следните финансови активи, отчетани по справедлива стойност:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Борсово котираны акции	25 715	26 029
Некотираны акции в търговски дружества	-	8 047
Общо финансови активи	25 715	34 076

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, а за инвестициите в акции и дялове, които не се търгуват на публичен пазар – по оценка от лицензиран оценител.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови инструменти“.

Дружеството е предоставило финансови активи на стойност 24 855 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 27 403 хил. лв.) като обезпечение по своите заеми, представени в пояснение 16.

13. Търговски и други вземания

Нетекущата част на търговски и други вземания в размер на 443 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 517 лв.) представлява дългосрочна част по застрахователна полица, сключена във връзка с емитирания от Дружеството облигационен заем.

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски вземания	31	2 397
Предоставени заеми	1 145	589
Вземания по цесии	7 193	4 987
Предоставени аванси	3 838	4 472
Очаквани кредитни загуби	(609)	(399)
Финансови активи	11 598	12 046
Разходи за бъдещи периоди	83	82
Други	6	5
Нефинансови активи	89	87
Търговски други вземания	11 687	12 133

Всички вземания са краткосрочни и са необезпечени. Предоставените аванси са във връзка с предварителни договори за покупка на ценни книжа. По предоставените заеми се начисляват лихви при пазарни нива.

14.Пари и парични еквиваленти

Паричните средства са депозити в български търговски банки и са само в лева. Към 30 септември 2020 г. Дружеството няма заложен пари и парични еквиваленти (31 декември 2019 г. 3 860 хил. лв.) по задължения по заеми.

15.Собствен капитал

15.1.Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 9 940 391 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 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.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %
Загора Фининвест АД	1 811 428	18,22%	1 811 428	18,22 %
Други физически лица и юридически лица	8 128 963	81,78%	8 128 963	81,78%
	9 940 391	100,00%	9 940 391	100,00%

15.2.Премияен резерв

Премияният резерв е формиран от постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции, намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Балансовата стойност на премияен резерв, отразена в капитала, е в размер на 14 014 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 14 014 хил. лв.).

15.3. Други резерви

Другите резерви представляват законови резерви. Натрупаният резерв е в размер на 494 хил. лв. (31 декември 2019: 494 хил. лв.).

16.Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Облигационни заеми	132	131	19 988	19 987
Банкови заеми	42 594	38 467	2 700	3 000
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	4 318	3 587	-	-
Общо балансова стойност	47 044	42 185	22 688	22 987

Всички заеми, получени от Дружеството, са деноминирани в български лева.

16.1.Облигационни заеми

На 14 ноември 2019 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 20 000 000 лв. със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019194;
- Брой облигации: 20 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- фиксиран лихвен процент 5%
- падеж 14 ноември 2027 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

С решение на КФН 147-Е/18 февруари 2020 г. е потвърден проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Дружеството. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код 4HSA, считано от 27 февруари 2020 г.

Плащанията на главницата са дължими след май 2023 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Краткосрочната част на облигационния заем в размер на 132 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 131 хил.) лв. представлява начислени лихви.

16.2.Банкови заеми

Дружеството има договор за инвестиционен заем в размер на 6 000 хил. лв. Срокът на погасяване е 20 юни 2023 г. Лихвата по заема се определя на база БЛП плюс надбавка от 1,95%. За обезпечение на заема е сключена застраховка. Съдължници по заема са 2 от дъщерните предприятия на Дружеството. Към 31 декември 2020 г. дългосрочните задължения по заема са в размер на 2 400 хил. лв. (31 декември 2019 г. 4 200 хил. лв.), а краткосрочната част е в размер на 1 286 хил. лв., от които 86 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 1 206 хил. лв., от които 6 лв. лихви).

През 2019 г. Дружеството е сключило договор за оборотни средства с търговска банка в размер на 20 000 хил. лв. със срок на погасяване 30 юни 2020 г. Лихвата по заема се определя на база БЛП плюс надбавка от 0,5%. Заемът е обезпечен с част от паричните средства на Дружеството. Към 31 декември 2020 г. заемът е погасен.

През 2017 г. Дружеството е сключило анекс за предоговаряне условията към договор за банков овърдрафт от 10 ноември 2016 г. Срокът на погасяване е до 10 декември 2022 г. като всяка година подлежи на преразглеждане и одобрение. Лихвата се определя на база БЛП плюс надбавка от 3,21%. Към 31 декември 2020 г. задълженията по овърдрафта възлизат на 41 308 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 33 424 хил. лв.). Дружеството има дължими към 31.12.2020 г- вноски в размер на 89 хил. лв. Обезпечението по овърдрафта е както следва:

- Залог на ценни книжа със справедлива стойност към 31 декември 2020 г. от 20 689 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 21 777 хил. лв.);
- Недвижими имоти със справедлива стойност от 18 653 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 18 530 лв.);
- Залог на търговското предприятие „Био Агро Къмпани“ АД

16.3.Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 4 318 хил. лв., от които 50 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 3 587 хил. лв., от които 44 хил. лв. лихви) са възникнали във връзка договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Дружеството използва като инструмент за финансиране. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 7 272 хил. лв. (31 декември 2019 г. 5 626 хил. лв.). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива 4% - 7%. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Дружеството, на ред „Краткосрочни финансови активи“ и „Инвестиции в дъщерни предприятия“, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

17.Търговски и други задължения

Текущите търговски и други задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	118	1 408
Получени аванси	-	4 980
Финансови пасиви	118	6 388
Задължения за корпоративен данък	-	29
Други	205	59
Нефинансови пасиви	205	88
Текущи търговски и други задължения	323	6 476

Получените аванси в размер на 4 980 хил. лв. към 31 декември 2019 г. са във връзка с предварителен договор за продажба на финансови инструменти. Към датата на изготвяне на настоящия отчет сделката е развалена и авансът е възстановен.

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

18. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	(161)	-	(161)
Инвестиционни имоти	87	12	99
Текущи активи			
Финансови активи	1 485	56	1 541
Търговски и други вземания	(40)	(18)	(58)
Вземания от свързани лица	(50)	(1)	(51)
Данъчни загуби	-	(18)	(18)
	<u>1 321</u>	<u>31</u>	<u>1 352</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(251)		(288)
Отсрочени данъчни пасиви	1 572		1 640
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>1 321</u>		<u>1 352</u>

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	(11)	(150)	(161)
Инвестиционни имоти	-	87	87
Текущи активи			
Финансови активи	1 345	140	1 485
Търговски и други вземания	(26)	(14)	(40)
Вземания от свързани лица	(21)	(29)	(50)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(1)	1	-
	<u>1 286</u>	<u>35</u>	<u>1 321</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(59)		(251)
Отсрочени данъчни пасиви	1 345		1 572
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>1 286</u>		<u>1 321</u>

19. Печалба от операции с финансови инструменти

Операциите с финансови инструменти включват:

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Загуба от продажба на финансови активи, отчитане по Справедлива стойност в печалбата или загубата	(155)	(6)
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 097	2 609
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	1 009
Печалба от операции с финансови инструменти	1 942	3 612

20. Финансови приходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитане по амортизирана стойност	1 595	860
Приходи от дивиденди	2	-
Финансови приходи	1 597	860

21. Други приходи

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Приходи от неустойки по договори	215	346
Други	-	12
Други приходи	215	358

22. Финансови разходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(2 624)	(1564)
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	(197)	(421)
Други финансови разходи	(211)	(116)
Финансови разходи	(3 032)	(925)

23. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги включват:

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Професионални услуги	(66)	(57)
Поддръжка и експлоатация на инвестиционни имоти	(93)	(84)
Други	(20)	(36)
	(179)	(177)

24. Разходи за персонала

Разходи за възнаграждения на персонала включват:

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(89)	(100)
Разходи за социално осигуровки	(22)	(26)
Разходи за персонала	(111)	(126)

25. Други разходи

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Неустойки по договори	(125)	(672)
Данъци по инвестиционни имоти	(154)	(123)
Описани вземания	-	(37)
Други	(15)	(28)
Други разходи	(294)	(860)

26. Разходи за данъци върху дохода

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

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	700	1 356
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(70)	(136)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(173)	(358)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	262	475
Текущ разход за данъци върху дохода	-	(29)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(31)	56
Разходи за данъци върху дохода	(31)	(45)

27. Доход на акция

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

Среднопретегленият 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:

	За 12 месеца към 31 декември 2020	За 12 месеца към 31 декември 2019
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	669 000	1 291 608
Среднопретеглен брой акции	9 940 391	9 940 391
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,07	0,13

28.Сделки със свързани лица

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

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

28.1.Сделки с дъщерни предприятия

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Предоставени земи	(2 367)	(6 774)
Погасени предоставени заеми	1 889	5 052
Получени заеми	7	485
Плащания по получени заеми	(154)	(683)
Приходи от лихви	551	440
Разходи за лихви	(11)	(29)
Получени лихви	176	529
Платени лихви	(14)	(7)
Плащания за увеличение на капитала	-	(11 140)

28.2.Сделки със свързани лица под общ контрол

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Предоставено финансиране	(146)	(3 585)
Погасени предоставени заеми	-	2 171
Приходи от лихви	358	322
Получени плащания по лихви	-	45
Платени лихви	-	(1)

28.3.Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения: Заплати, включително социални осигуровки и бонуси	32	32
Общо възнаграждения	32	32

29.Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи Вземания от:		
- дъщерни предприятия	11 455	4 832
- други свързани лица под общ контрол	-	7 176
Общо текущи вземания от свързани лица	11 455	12 008
Общо вземания от свързани лица	11 455	12 008

Текущи Задължения към:		
- дъщерни предприятия	197	358
- ключов управленски персонал	2	1
Общо текущи задължения към свързани лица	199	359
Общо задължения към свързани лица	199	359

Вземанията от дъщерни предприятия представляват вземания във връзка с предоставено финансиране, отпуснато при лихвени нива между 3,5% и 7%. Вземанията са необезпечени и са с падеж до 1 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 481 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 273 хил. лв.).

Краткосрочните вземания от други свързани лица под общ контрол представляват вземания във връзка с предоставено финансиране, отпуснато при лихвени нива между 6,5% и 7%. Заемите са необезпечени и са със срок на връщане до 1 година. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 222 хил. лв.

Дружеството има задължения към дъщерните си предприятия във връзка с получени от тях заеми и депозити със срок на връщане до една година. Задълженията са необезпечени като финансирането е получено при лихвени нива между 4% и 5%.

30. Оценяване по справедлива стойност

30.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Борсово търгувани акции	25 715	-	-	25 715
Общо	25 715	-	-	25 715

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Борсово търгувани акции	26 029	-	-	26 029
Акции в търговски предприятия	-	-	8 047	8 047
Общо	26 029	-	8 047	34 076

През отчетните периоди не е имало трансфери между нива 1, 2 и 3.

30.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 септември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	18 653	18 653
	-	-	18 653	18 653

31 декември 2019 г.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	18 530	18 530
	-	-	18 530	18 530

31. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни не коригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

32. Одобрение на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет към 30 септември 2020 г. (включително сравнителната информация за 2019 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 1 февруари 2021 г.