

7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“, „Недвижими имоти“, „Услуги“ и други, както е описано в пояснение 4.7. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

2020	Финансова дейност	Недвижими имоти	Услуги	Други	Елиминация	Общо
Приходи от продажби	-	485	746	5 801	(14)	7 018
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	323	-	-	-	323
Други приходи	216	-	20	1 429	16	1 681
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Разходи за материали	(4)	(70)	(52)	(1 336)	-	(1 462)
Разходи за външни услуги	(74)	(356)	(86)	(258)	14	(760)
Разходи за персонала	(69)	(86)	(715)	(474)	-	(1 344)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-	(1)	(16)	(1 119)	1	(1 135)
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	-	-	23	344	-	367
Други разходи	(151)	(315)	(19)	(3 605)	(1)	(4 091)
Резултат от нефинансова дейност	(82)	(20)	(99)	782	16	597
Печалба от бизнескомбинации	-	-	-	-	-	-
Финансови разходи	(5 402)	(700)	(22)	(394)	583	(5 935)
Финансови приходи	4 309	-	5	-	(578)	3 736
Други финансови позиции	2 861	-	-	-	135	2 996
Резултат от финансова дейност	1 768	(700)	(17)	(394)	140	797
Печалба преди данъци	1 686	(720)	(116)	388	156	1 394
Разходи за данъци	(46)	(42)	-	-	(46)	(134)
Печалба за годината	1 640	(762)	(116)	388	110	1 260
Активи на сегмента	128 407	43 165	759	35 086	(34 043)	173 374
Пасиви на сегмента	91 751	10 859	1 010	29 582	(11 530)	121 672

2019	Финансова дейност	Недвижими имоти	Услуги	Други	Елиминация	Общо
Приходи от продажби	-	464	805	3 840	(10)	5 099
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	1 889	-	-	-	1 889
Други приходи	362	3	6	1 766	-	2 137
Разходи за материали	(8)	(17)	(61)	(2 191)	-	(2 277)
Разходи за външни услуги	(106)	(310)	(86)	(848)	10	(1 340)
Разходи за персонала	(72)	(94)	(856)	(303)	-	(1 325)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(1 508)	(1)	(17)	(421)	74	(1 873)
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	-	-	-	1 196	-	1 196
Други разходи	(70)	(893)	(13)	(2 284)	13	(3 247)
Резултат от нефинансова дейност	(1 402)	1 041	(222)	755	87	259
Печалба от бизнескомбинации	-	-	-	-	341	341
Финансови разходи	(4 654)	(1 360)	(17)	(42)	425	(5 648)
Финансови приходи	1 860	1	1	30	(501)	1 391
Други финансови позиции	5 325	-	-	-	-	5 325
Резултат от финансова дейност	2 531	(1 359)	(16)	(12)	265	1 409
Печалба преди данъци	1 129	(318)	(238)	743	352	1 668
Разходи за данъци	(19)	(103)	(1)	-	(111)	(234)
Печалба за годината	1 110	(421)	(239)	743	241	1 434
Активи на сегмента	124 189	42 802	792	30 495	(37 454)	160 824
Пасиви на сегмента	90 969	15 936	927	19 997	(5 463)	122 366

8. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	4 244	4 244
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	3 163	-
Салдо към 31 декември	7 407	4 244
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(399)	(52)
Призната загуба от обезценка	-	(347)
Салдо към 31 декември	(399)	(399)
Балансова стойност към 31 декември	7 008	3 845

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Био Агро Къмпани АД	3 163	-
Селена Холдинг АД	2 708	2 708
Канопус Тех ЕООД	1 084	1 084
Сии Имоти Мениджмънт ЕООД	53	53
	7 008	3 845

Възстановимите стойности на групите, генериращи парични потоци, са определени на база на справедливите стойности на предприятията, като са използвани методи на чиста стойност на активите и метода на дисконтираните парични потоци. В резултат на извършения годишен тест за обезценка на репутация са признати разходи за обезценка за 2019 г. в размер на 347 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. възстановимата стойност на репутацията надвишава балансовата стойност.

9. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата им стойност може да бъде анализирана както следва:

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2020 г.	631	404	3 787	150	186	5 158
Новопридобити активи	353	3	1 043	-	2	1 401
Придобити при бизнескомбинация	11 249	-	-	-	14 294	25 543
Салдо към 31 декември 2020 г.	12 233	407	4 830	150	14 482	32 102
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(125)	(881)	(87)	(160)	(1 253)
Амортизация	-	(11)	(1 105)	(17)	(2)	(1 135)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(136)	(1 986)	(104)	(162)	(2 388)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	12 233	271	2 844	46	14 320	29 714

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2019 г.	518	233	1 107	130	179	2 167
Новопридобити активи	113	171	2 680	20	7	2 991
Салдо към 31 декември 2019 г.	631	404	3 787	150	186	5 158
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(118)	(468)	(70)	(155)	(811)
Амортизация	-	(7)	(413)	(17)	(5)	(442)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(125)	(881)	(87)	(160)	(1 253)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	631	279	2 906	63	26	3 905

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

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. Групата няма съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	2 653	36	2 689
Новопридобити активи	53	-	53
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 706	36	2 742
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2020 г.	(331)	(11)	(342)
Амортизация	(796)	(8)	(804)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(1 127)	(19)	(1 146)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	1 579	17	1 596

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	36	36
Новопридобити активи	2 653	-	2 653
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 653	36	2 689
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(3)	(3)
Амортизация	(331)	(8)	(339)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(331)	(11)	(342)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	2 322	25	2 347

10. Инвестиционни имоти

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.	40 593
Промяна в справедливата стойност на активите	1 889
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	42 482
Промяна в справедливата стойност на активите	323
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	42 805

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради. Инвестиционни имоти на стойност 42 595 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 42 270 хил. лв.) са заложили като обезпечение по получени банкови заеми.

Инвестиционните имоти на Групата се отдават под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 485 хил. лв. (2019 г.: 464 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 са отчетени на редове „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020 г.	Признати при бизнеском- бинация	Рекласифи- кации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	-	1 897	-	-	1 897
Инвестиционни имоти	1 298	-	-	32	1 330
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	780	-	780
Финансови активи	1 612	-	(780)	51	883
Търговски и други вземания	(33)	-	-	(59)	(92)
Предоставени заеми	(81)	-	-	23	(58)
Вземания от свързани лица	(46)	-	-	45	(1)
Пенсионни и други задължения към персонала	(8)	-	-	-	(8)
Лихви при режим на слаба капитализация	-	(44)	-	12	(32)
Неизползвани данъчни загуби	(102)	-	-	(16)	(118)
	2 640	1 853	-	88	4 581
Отсрочени данъчни активи	(270)				(309)
Отсрочени данъчни пасиви	2 910				4 890
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	2 640				4 581

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019 г.	Признати при бизнеском- бинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	1 195	-	103	1 298
Финансови активи	1 391	53	168	1 612
Търговски и други вземания	(7)	-	(26)	(33)
Предоставени заеми	(55)	-	(26)	(81)
Вземания от свързани лица	(16)	-	(30)	(46)
Пенсионни и други задължения към персонала	(10)	-	2	(8)
Неизползвани данъчни загуби	(102)	-	-	(102)
	2 396	53	191	2 640
Отсрочени данъчни активи	(190)			(270)
Отсрочени данъчни пасиви	2 586			2 910
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	2 396			2 640

12. Материални запаси

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Материали	59	351
Незавършено производство	1 061	1 195
Продукция	509	71
Стоки	379	1 631
Материални запаси	2 008	3 248

Материалните запаси към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

13. Финансови активи

Финансовите активи, включват само финансови активи, отчитани по справедлива стойност, и могат да бъдат представени, както следва:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Дългосрочни финансови активи		
- Акции, търгувани на БФБ	2 722	2 997
- Акции и дялове в непублични компании	2 376	2 376
Общо дългосрочни финансови активи	5 098	5 373
Краткосрочни финансови активи		
- Акции, търгувани на БФБ	30 025	30 237
- Акции и дялове в непублични компании	122	8 047
Общо краткосрочни финансови активи	30 147	38 284
Общо финансови активи	35 245	43 657

Промените в справедливата стойност на финансовите активи се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“.

Към 31 декември 2020 г. Групата е заложила финансови активи в размер на 31 080 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 31 989 хил. лв.) като обезпечение по заеми, представени в пояснение 18.

14. Търговски и други вземания

Дългосрочните търговски и други вземания в размер на 412 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 711 хил. лв.), представляват разходи за бъдещи периоди.

Текущите търговски и други вземания на Групата могат да бъдат представени както следва:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи		
Търговски вземания	1 888	2 985
Вземания от продажба на финансови активи и вземания по цесии	10 139	9 633
Предоставени аванси	6 660	4 472
Очаквани кредитни загуби	(925)	(633)
Финансови активи	17 762	16 457

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Данъчни вземания	147	44
Предоставени аванси	16 733	21 769
Други	959	407
Нефинансови активи	17 839	22 220
Текущи търговски и други вземания	35 601	38 677

Към 31 декември 2020 г. Групата е предоставила 6 660 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 4 472 хил. лв.) за покупка на финансови инструменти и 21 769 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 21 769 хил. лв.) за покупка на зърнени култури и други стоки.

15. Предоставени заеми

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Предоставени търговски заеми	14 871	8 907
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 783	2 672
	18 654	11 579

15.1. Предоставени търговски заеми

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договори за предоставените заеми в размер на 14 871 хил. лв. (31 декември 2019 г. 8 907 хил. лв. . Вземанията са необезпечени, върху тях се начисляват лихви при пазарни нива и са с падеж до една година. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 613 хил. лв. (31 декември 2019 г. 269 хил. лв.).

15.2. Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 3 783 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 2 672 хил. лв.) 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. Вземанията са с падеж до 6 месеца и върху тях се начисляват лихви при пазарни нива. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване, са със справедлива стойност към 31 декември 2020 г. в размер на 5 616 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 3 960 хил. лв.), поради което Групата не е признала очаквани кредитни загуби.

16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти на Групата в размер на 1 549 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 4 292 хил. лв.) са в брой и по сметки в местни банки. Към 31 декември 2019 г. Групата е заложила пари и парични еквиваленти в размер на 3 860 хил. лв. по задължения по заеми. Към 31 декември 2020 г. Групата има блокирани парични средства в размер на 147 хил. лв.

17. Собствен капитал

17.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка 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-майка.

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието-майка.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Дружеството-майка 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%

17.2. Премиен резерв

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените акции, са включени в премиения резерв, намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Балансовата стойност на премиения резерв, отразена в капитала, е в размер на 14 014 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 14 014 хил. лв.).

17.3. Други резерви

Другите резерви представляват законови резерви. През 2018 г. Дружеството е заделило резерв в размер на 121 хил. лв. от неразпределената печалба за 2018 г. Натрупаният резерв е в размер на 494 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 494 хил. лв.).

18. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Облигационни заеми	133	131	19 495	19 395
Банкови заеми	60 119	54 897	10 553	13 270
Търговски заеми	7 247	4 143	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 291	9 529	-	-
Общо балансова стойност	79 790	68 700	30 541	32 665

18.1. Облигационни заеми

На 14 ноември 2019 г. Групата е емитирала 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.

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 133 хил. лв. (131 хил. лв.) представлява начислени лихви.

18.2. Банкови заеми

Следната таблица представя обобщена информация за банковите заеми на Групата:

Тип на заема	Отпуснати средства / Разрешен лимит ('000 лв.)	Падеж	Лихвен процент	Обезпечение	Стойност на обезпечение ('000 лв.)	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
						31 декември 2020 ('000 лв.)	31 декември 2019 ('000 лв.)	31 декември 2020 ('000 лв.)	31 декември 2019 ('000 лв.)
Инвестиционен	6 000	20 декември 2023	БЛП + надбавка	Застраховка	-	1 286	1 206	2 400	3 000
Оборотни средства	20 000	20 юни 2020	БЛП + надбавка	Парични средства	3 860	-	3 836	-	-
Овърдрафт	39 000	10 декември 2022	БЛП + надбавка	1) Ценни книжа; 2) Инвестиционни имоти	1) 20 919 2) 18 653	41 218	33 424	-	-
Инвестиционен	8 800	28 май 2025.	БЛП + надбавка	Инвестиционни имоти	23 940	774	860	2 648	3 423
Инвестиционен	8 300	30 декември 2025	БЛП + надбавка	Инвестиционни имоти	23 940	977	1 095	3 986	4 963
Инвестиционен	3 100	11 февруари 2026	БЛП + надбавка	Инвестиционни имоти	23 940	364	426	1 519	1 884
Овърдрафт	15 500	29 май 2021	БЛП + надбавка	Материални запаси – средна стокова наличност.	15 500	15 500	14 050	-	-
						60 119	54 897	10 553	13 270

Срочността на овърдрафтите на Групата се преразглежда ежегодно. Във връзка с обезпечение на част от заемите на Групата има учреден залог на търговското предприятие „Канолус Тех“ ЕООД и „Био Агро Къмпани“ АД. Към 31 декември 2019 г. Групата има дължими вноски по банкови заеми в размер на 233 хил. лв. През отчетния период Групата е успяла да предложи лихвените проценти по част от заемите си както и да договори отлагане по вноски по 1 от инвестиционните си заеми с шест месеца.

18.3. Търговски заеми

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договори за търговски заеми в размер на 7 427 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 4 143 хил. лв.). Задълженията са необезпечени и краткосрочни. По заемите се начисляват лихви при пазарни нива.

18.4. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 12 291 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 9 529 хил. лв.) са възникнали във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Групата използва като инструмент за финансиране. Задълженията са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, в размер на 17 925 хил. лв. (31 декември 2019 г. 14 173 хил. лв.), от които акции на Групата 13 497 хил. лв. (31 декември 2019 г. 10 212 хил. лв.), в т. ч. 3 106 хил. лв. балансова стойност на акции на „Био Агро Къмпани“ АД съгласно индивидуалния финансов отчет на предприятието-майка. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

19. Търговски и други задължения

Към 31 декември 2020 г. нетекущата част на търговски и други задължения представлява задължения по финансов лизинг и е в размер на 1 222 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 1 595 хил. лв.).

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	456	3 213
Задължения по сделки с финансови активи	1 015	5 308
Получени аванси	1 999	7 200
Задължения по лизингови договори	423	408
Финансови пасиви	3 893	16 129
Данъчни задължения	456	234
Други задължения	1 635	338
Нефинансови пасиви	2 091	572
Текущи търговски и други задължения	5 984	16 701

Получените аванси в размер на 1 999 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 7 200 хил. лв.) са във връзка с предварителен договор за продажба на финансови инструменти.

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

Съгласно лизинговите договори, сключени от Групата, бъдещите минимални лизингови плащания могат да бъдат представени както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година '000 лв.	Между 1 и 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
31 декември 2020 г.			
Лизингови плащания	494	1 328	1 822
Финансови разходи	(71)	(106)	(177)
Нетна настояща стойност	423	1 222	1 645

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
31 декември 2019 г.			
Лизингови плащания	500	1 749	2 249
Финансови разходи	(92)	(154)	(246)
Нетна настояща стойност	408	1 595	2 003

Групата е успяла да предоговори част от условията по част от своите лизингови договори като са променени схемите на плащане на главници и е удължен срока по конкретните договори.

20. Приходи от продажби

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

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба на стоки	1 807	2 706
Приходи от продажба на продукция	3 995	1 134
Приходи от предоставяне на услуги	731	795
Приходи от наеми	485	464
	7 018	5 099

21. Други доходи

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Неустойки	442	1 316
Приходи от финансираня	1 121	792
Други приходи	118	29
	1 681	2 137

22. Разходи за материали

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Суровини и материали за производство и предоставяне на услуги	(1 394)	(2 247)
Други	(68)	(13)
	(1 462)	(2 260)

23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Професионални услуги	(121)	(152)
Поддръжка и експлоатация на инвестиционни имоти	(237)	(307)
Производство на зърно	(286)	(790)
Други	(116)	(103)
	<u>(760)</u>	<u>(1 352)</u>

Възнаграждението за независим финансов одит на Предприятието-майка за 2020 г. е 19 хил. лв. без ДДС (2019 г.: 19 хил. лв.). Не са плащани други консултантски възнаграждения за услуги, несвързани с одита.

24. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(1 140)	(1 121)
Разходи за социални осигуровки	(206)	(209)
Разходи за персонала	<u>(1 346)</u>	<u>(1 330)</u>

25. Други разходи

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Себестойност на продадени стоки	(1 802)	(1 112)
Неустойки	(126)	(727)
Разходи за местни данъци и такси	(296)	(205)
Други разходи	(1 866)	(1 203)
	<u>(4 090)</u>	<u>(3 247)</u>

26. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за могат да бъдат анализирани както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи по финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	(5 365)	(5 042)
Разходи по лизингови договори	(97)	(33)
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	(361)	(406)
Други финансови разходи	(112)	(167)
Финансови разходи	<u>(5 935)</u>	<u>(5 648)</u>

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от лихви	3 582	1 307
Приходи от дивиденди	154	84
Финансови приходи	3 736	1 391

27. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 048	2 891
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	948	1 425
Печалба от операции в финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	1 009
Други финансови позиции	2 996	5 325

28. Разходи за данъци върху дохода

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 392	1 668
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(139)	(167)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(281)	(324)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	371	534
Текущ разход за данъци върху дохода	(49)	(43)
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(85)	(191)
Разходи за данъци върху дохода	(134)	(234)

29. Доход на акция

Доходът на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието-майка. 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:

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 009 000	2 362 000
Средно претеглен брой акции	9 940 391	9 940 391
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,10	0,24

30. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица, 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. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

30.1. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Продажба на услуги	9	12
Предоставено финансиране	(146)	(3 630)
Погасени предоставени заеми	58	2 171
Приходи от лихви	398	327
Получени лихвени плащания	-	45
Платени лихви	-	(1)

30.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения: Заплати, включително и бонуси	65	55
Общо възнаграждения	65	55

31. Разчети с други свързани лица в края на годината

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи вземания от		
- други свързани лица:	328	8 362
Общо текущи вземания от свързани лица	328	8 362
Общо вземания от свързани лица	328	8 362
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	1	1
Общо задължения към свързани лица	1	1

Краткосрочните вземания в размер на 8 362 хил. лв. от други свързани лица под общ контрол представляват вземания във връзка с предоставено финансиране, отпуснато при пазарни

лихвени нива. Заемите са необезпечени и са със срок на връщане до една година. Групата е признала очаквани кредитни загуби във връзка с тези вземания в размер на 10 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 222 хил. лв.).

32. Условни активи и условни пасиви

Сумата на условните активи в размер на 6 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 6 хил. лв.) е формирана от удържаните три брутни възнаграждения на Членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка, съгласно изискването на чл. 240, ал. 1 от Търговския закон.

33. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

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

	2019	Парични изменения	Непарични изменения	Разходи за лихви	2020
Облигационни заеми	19 526	(1 603)	603	1 102	19 628
Банкови заеми	68 167	374	4	2 127	70 672
Търговски заеми	4 143	(2 225)	3 665	1 664	7 247
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	9 529	2 305	(15)	472	12 291
Задължения по лизингови договори	2 003	(594)	139	97	1 645
Общо	103 368	(1 743)	4 396	5 462	111 483

	2018	Парични изменения	Непарични изменения	Разходи за лихви	2019
Облигационни заеми	-	19 998	(603)	131	19 526
Банкови заеми	58 128	7 584	-	2 455	68 167
Търговски заеми	5 050	(3 557)	1 151	1 499	4 143
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	1 698	5 068	2 368	395	9 529
Задължения по лизингови договори	-	(855)	2 827	31	2 003
Задължения към свързани лица	10	(10)	-	-	-
Общо	64 886	28 228	5 743	4 511	103 368

34. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
- Ценни книжа	13	35 245	43 657
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
- Търговски и други вземания	14	17 762	16 457
- Предоставени заеми	15	18 654	11 579
- Вземания от други свързани лица	31	328	8 362
- Пари и парични еквиваленти	16	1 549	4 292
Общо финансови активи		73 538	84 347

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност			
- Задължения по заеми	18	109 838	10 365
- Търговски и други задължения	19	3 893	16 129
Общо финансови пасиви		113 731	117 494

Вижте пояснение 4.17 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 4.17. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 35.

35. 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 4.17. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

35.1. Анализ на пазарния риск

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

35.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата са деноминирани главно в евро и не излагат Групата на валутен риск, тъй като в условията на валутен борд българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583.

35.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на базов лихвен процент (БЛП), определян от всяка търговска банка, при изчисляването на променливия лихвен процент, в размер на +/- 1 %. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2020 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (РЛПКК/БЛП)	(716)	55	(716)	55

Към 31 декември 2019 г., Групата е била изложена на следния риск от промяна на пазарните лихвени проценти:

31 декември 2019 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (РЛПКК/БЛП)	(603)	294	(603)	294

35.1.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции, отчитани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

В случай че котиранията цена на тези публично търгуваните акции, която Групата притежава, се повиши или намали 1%, печалбата или загубата за периода и собственият капитал ще бъдат увеличени с 295 хил. лв. (за 2019 г.: 320 хил. лв.).

35.2. Анализ на кредитния риск

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

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:

Финансови активи	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	35 245	43 657
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:	38 293	40 690
Общо финансови активи	73 538	84 347

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

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

35.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на

разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреще ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	82 432	24 804	8 929
Търговски и други задължения	3 917	1 328	-
Общо	86 349	26 132	8 929

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

31 декември 2019 г.	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	71 773	24 445	14 889
Търговски и други задължения	15 895	1 749	-
Общо	87 668	26 194	14 889

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 вземания.

36. Оценяване по справедлива стойност

36.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани 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.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търгувани акции	а)	32 747	-	-	32 747
Участия в търговски предприятия	б)	-	-	2 498	2 498
Общо		32 747	-	2 498	35 245

31 декември 2019 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търгувани акции	а)	33 234	-	-	33 234
Участия в търговски предприятия	б)	-	-	10 423	10 423
Общо		33 234	-	10 423	43 657

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

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) борсово търгувани акции

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса, София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени - цена на затваряне към отчетната дата.

б) дялове в търговски предприятия

Справедливата стойност на инвестициите на Дружеството в търговски предприятия е определена на база техники за оценяване с помощта на независими оценители

36.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	42 805	42 805
			42 805	42 805

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	42 482	42 482
			42 482	42 482

Оценката на инвестиционни имоти към 31 декември 2020 г. е извършена от независим оценител като е използван модела на сравнимите продажби. Независимият оценител е извършил корекция на офертните цени на сравнимите недвижими имоти.

37. Политики 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 капитал към общата сума на активите.

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Собствен капитал	51 702	38 458
Общо активи	173 374	160 824
Съотношение на капитал към общо активи	29,82%	23,91%

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 промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, 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.

38. Събития след края на отчетния период

В края на месец януари 2021 г. е възникнало застрахователно събитие, свързано с пожар в един от инвестиционните имоти на Групата, в резултат на който е изгорял едни склад и значително е увреден съседен склад. Стойността на тези складове е в размер на 205 хил. лв. Ръководството е в процес на уреждане на взаимоотношенията с МВР и застрахователя.

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

39. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 18 април 2021 г.