

### 5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“ и „Недвижими имоти“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

2020	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	3 798	574	4 372
Разходи, свързани със сегмента	(3 307)	(313)	(3 620)
<b>Печалба на сегмента преди данъци</b>	<b>491</b>	<b>261</b>	<b>752</b>
Разходи за данъци, свързани със сегмента	7	(30)	(23)
<b>Печалба на сегмента след данъци</b>	<b>498</b>	<b>231</b>	<b>729</b>
<b>Неразпределяеми приходи и разходи</b>			
Разходи за материали			(9)
Разходи за външни услуги			(95)
Разходи за амортизации и обезценки на нефинансови активи			(4)
Разходи за персонала			(61)
Други разходи			(69)
			<b>568</b>
Активи на сегмента	89 057	18 666	107 723
Неразпределяеми активи	-	-	196
			<b>107 919</b>
Пасиви на сегмента	70 392	362	70 754
Неразпределяеми пасиви	-	-	8
			<b>70 762</b>

За сравнителния период информацията може да бъде анализирана както следва:

2019	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	4 830	1 306	6 136
Разходи, свързани със сегмента	(3 605)	(971)	(4 576)
<b>Печалба на сегмента преди данъци</b>	<b>1 225</b>	<b>335</b>	<b>1 560</b>
Разходи за данъци, свързани със сегмента	53	(87)	(34)
<b>Печалба на сегмента след данъци</b>	<b>1 278</b>	<b>248</b>	<b>1 526</b>
<b>Неразпределяеми приходи и разходи</b>			
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)
			<b>1 292</b>
Активи на сегмента	91 272	18 562	109 834
Неразпределяеми активи	-	-	83
			<b>109 917</b>
Пасиви на сегмента	72 505	783	73 288
Неразпределяеми пасиви	-	-	40
			<b>73 328</b>

## 6. 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
		<b>40 429</b>		<b>28 714</b>	

\*Инвестицията е под 1 хил. лв.

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени във финансовия 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. (31 декември 2019 г. 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. Повече информация относно третирането на инвестицията е представена в пояснение 4.20.1.

Дружеството е предоставило акции с балансова стойност в размер на 3 106 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 0 лв.) като обезпечение по заеми, описани в пояснение 12.3.

През 2020 г. Дружеството не е признало обезценки. През 2019 г. при извършения годишен тест за обезценка, са признати разходи за обезценка на съществените инвестиции в следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Балансова стойност	Възстановима стойност	Разход за обезценка
Три Ес Инвест АД	5 793	5 782	(11)
Фуражи АД	2 258	2 096	(162)
Ел Ес Трейд ЕООД	700	260	(440)
Янтра Стил АД	925	34	(891)
	<b>9 676</b>	<b>8 172</b>	<b>(1 504)</b>

#### 7. 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.	<u>18 530</u>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	123
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	<u>18 653</u>

Инвестиционните имоти на Дружеството са заложени като обезпечение по заеми. Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг със срок до една година.

Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 455 хил. лв. (2019 г.: 434 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. Преките оперативни разходи са оповестени на редове „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“.

#### 8. 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	25 593	26 029
Некотираны акции и дялове в търговски дружества	122	8 047
Общо финансови активи	<u>25 715</u>	<u>34 076</u>

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 25 131 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 27 403 хил. лв.) като обезпечение по своите заеми, представени в пояснение 12.

## 9.Търговски и други вземания

	31декември 2020 '000 лв.	31декември 2019 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски вземания	2 538	2 396
Предоставени заеми	1 145	589
Вземания по цесии	4 708	4 987
Предоставени аванси	3 852	4 472
Очаквани кредитни загуби	(778)	(399)
<b>Финансови активи</b>	<b>11 465</b>	<b>12 045</b>
Разходи за бъдещи периоди	8	8
Други	6	5
<b>Нефинансови активи</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>Търговски други вземания</b>	<b>11 479</b>	<b>12 058</b>

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.

## 10.Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31декември 2020 '000 лв.	31декември 2019 '000 лв.
33		
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	180	3 933
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>180</b>	<b>3 933</b>

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е заложило пари и парични еквиваленти в размер на 3 860 хил. лв. по задължения по заеми. Към 31 декември 2020 г. Дружеството има блокирани парични средства в размер на 147 хил. лв.

## 11.Собствен капитал

### 11.1.Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2020 г. е 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%
	<b>9 940 391</b>	<b>100,00%</b>	<b>9 940 391</b>	<b>100,00%</b>

### 11.2. Премииен резерв

Премийният 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 премииен резерв, отразена в капитала, е в размер на 14 014 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 14 014 хил. лв.).

### 11.3. Други резерви

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

### 12. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Облигационни заеми	133	131	19 495	19 395
Банкови заеми	42 505	38 467	2 400	3 000
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	4 318	3 587	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>46 956</b>	<b>42 185</b>	<b>21 895</b>	<b>22 395</b>

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

#### 12.1. Облигационни заеми

На 14 ноември 2019 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 20 000 хил. 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 133 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 131 хил. лв.) представлява лихви.

#### 12.2. Банкови заеми

Дружеството има договор за инвестиционен заем в размер на 6 000 хил. лв. Във връзка с приетите от българското правителство мерки във връзка с ефекта от COVID-19, Дружеството е договорило гратисен период от 6 месеца на дължимите главници и лихви срокът на погасяване е отложен от 20 юни 2023 г. до 20 декември 2023 г. Лихвата по заема се определя на база БЛП плюс надбавка. 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. 3 000 хил. лв.), а краткосрочната част е в размер на 1 286 хил. лв., от които 87 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. Заемът е обезпечен с част от паричните средства на Дружеството. Към 31

декември 2019 г. задълженията по заема възлизат на 3 836 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви. 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. Към 31 декември 2020 г. задълженията по овърдрафта възлизат на 41 218 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 33 424 хил. лв.). Обезпеченията по овърдрафта са както следва:

- Залог на търговското предприятие „Био Агро Къмпани“ АД;
- Залог на ценни книжа със справедлива стойност към 31 декември 2019 г. от 20 919 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 21 177 хил. лв.);
- Недвижими имоти със справедлива стойност от 18 653 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 18 530 хил. лв.).

### 12.3.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 7 318 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. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Дружеството, на редове „Инвестиции в дъщерни предприятия“ и „Краткосрочни финансови активи“, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

### 13.Търговски и други задължения

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	174	1 408
Получени аванси	-	4 980
<b>Финансови пасиви</b>	<b>174</b>	<b>6 388</b>
Задължения за корпоративен данък	-	29
Други	195	59
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>195</b>	<b>88</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>369</b>	<b>6 476</b>

Предоставени 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 31 декември 2020 г. сделката е развалена и авансът е върнат.

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

#### 14.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	Рекласи- фикации	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	(161)	-	780	619
Инвестиционни имоти	87	12	-	99
Финансови активи	1 485	56	(780)	761
Търговски и други вземания	(40)	(38)	-	(78)
Вземания от свързани лица	(50)	1	-	(49)
Данъчни загуби	-	(8)	-	(8)
	<b>1 321</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>1 344</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(251)			(135)
Отсрочени данъчни пасиви	1 572			1 479
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1 321</b>			<b>1 344</b>

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.
Инвестиции в дъщерни предприятия	(11)	(150)	(161)
Инвестиционни имоти	-	87	87
Финансови активи	1 345	140	1 485
Търговски и други вземания	(26)	(14)	(40)
Вземания от свързани лица	(21)	(29)	(50)
Задължения към персонала	(1)	1	-
	<b>1 286</b>	<b>35</b>	<b>1 321</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(59)		(251)
Отсрочени данъчни пасиви	1 345		1 572
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1 286</b>		<b>1 321</b>

#### 15.Печалба от операции с финансови инструменти

Операциите с финансови инструменти включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Загуба от продажба на финансови активи, отчитани 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
<b>Печалба от операции с финансови инструменти</b>	<b>1 942</b>	<b>3 612</b>



#### 16. Финансови приходи

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 639	860
Приходи от дивиденди	2	-
<b>Финансови приходи</b>	<b>1 641</b>	<b>860</b>

#### 17. Други приходи

	2019 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от неустойки по договори	215	346
Други	-	12
<b>Финансови приходи</b>	<b>215</b>	<b>358</b>

#### 18. 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	(2 665)	(1 564)
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	(366)	(421)
Други финансови разходи	(111)	(116)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(3 142)</b>	<b>(2 101)</b>

#### 19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Професионални услуги	(40)	(57)
Поддръжка и експлоатация на инвестиционни имоти	(106)	(84)
Други	(48)	(36)
	<b>(194)</b>	<b>(177)</b>

#### 20. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(89)	(100)
Разходи за социални осигуровки	(22)	(26)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(111)</b>	<b>(126)</b>

## 21. Други разходи

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Неустойки по договори	(125)	(672)
Поддръжка на инвестиционни имоти	(157)	(123)
Описани вземания	-	(37)
Други	(39)	(28)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(321)</b>	<b>(860)</b>

## 22. 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	591	1 356
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>	<b>(59)</b>	<b>(136)</b>
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(223)	(368)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	290	475
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>-</b>	<b>(29)</b>
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(23)	(35)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(23)</b>	<b>(64)</b>

Пояснение 14 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

## 23. 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:

	2020	2019
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	568 230	1 291 608
Среднопретеглен брой акции	9 940 391	9 940 391
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,13</b>

## 24. 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.

**24.1.Сделки с дъщерни предприятия**

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Предоставени земи	(2 367)	(6 774)
Погасени предоставени заеми	1 889	5 052
Получени заеми	7	485
Плащания по получени заеми	(166)	(683)
Приходи от лихви	557	440
Разходи за лихви	(11)	(29)
Получени лихви	164	529
Платени лихви	(14)	(7)
Плащания за увеличение на капитала	-	(11 140)

**24.2.Сделки със свързани лица под общ контрол**

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Предоставено финансиране	(493)	(3 585)
Погасени предоставени заеми	58	2 171
Приходи от лихви	356	322
Получени плащания по лихви	-	45
Платени лихви	-	(1)

**24.3.Сделки с ключов управленски персонал**

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително социални осигуровки и бонуси	32	32
<b>Общо възнаграждения</b>	<u>32</u>	<u>32</u>

**25.Разчети със свързани лица в края на годината**

	31декември 2020 '000 лв.	31декември 2019 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- дъщерни предприятия	11 461	4 832
- други свързани лица под общ контрол	-	7 176
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<u>11 461</u>	<u>12 008</u>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u>11 461</u>	<u>12 008</u>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- дъщерни предприятия	197	358
- ключов управленски персонал	1	1
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<u>198</u>	<u>359</u>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<u>198</u>	<u>359</u>

Вземанията от дъщерни предприятия представляват вземания във връзка с предоставено финансиране, отпуснато при лихвени нива между 4% и 7%. Вземанията са необезпечени и са с падеж през 2020 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 482 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 86 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 през 2020 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби във връзка с тези вземания 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%.

Задълженията към ключовия управленски персонал са текущи и следва да бъдат уредени през януари 2021 г.

## 26. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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

	2019	Парични изменения	Непарични изменения	Разходи за лихви	2020
Облигационни заеми	19 526	(1 603)	603	1 102	19 628
Банкови заеми	41 467	2 060	4	1 374	44 905
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 587	669	(15)	177	4 418
Задължения към свързани лица	358	(173)	-	12	197
<b>Общо</b>	<b>64 938</b>	<b>953</b>	<b>592</b>	<b>2 665</b>	<b>69 148</b>

	2018	Парични изменения	Непарични изменения	Разходи за лихви	2019
Облигационни заеми	-	19 998	(603)	131	19 526
Банкови заеми	29 536	10 669	-	1 262	41 467
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	1 458	2 000	(4)	133	3 587
Задължения към свързани лица	535	(206)	-	29	358
<b>Общо</b>	<b>31 529</b>	<b>32 461</b>	<b>(607)</b>	<b>1 555</b>	<b>64 938</b>

## 27. Безналични сделки

С изключение на представените в оповестяване 26 сделки, през представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- През 2019 г. Дружеството е придобило активи в размер на 10 211 хил. лв.

## 28. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни иски към Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни и асоциирани предприятия.

## 29. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството 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	8	25 715	34 076
		<u>25 715</u>	<u>34 076</u>
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
- Търговски и други вземания	9	11 465	12 045
- Вземания от свързани лица	25	11 461	12 008
- Пари и парични еквиваленти	10	180	3 933
		<u>23 106</u>	<u>27 986</u>
<b>Общо финансови активи</b>		<b><u>48 821</u></b>	<b><u>62 062</u></b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>31 декември 2020 '000 лв.</b>	<b>31 декември 2019 '000 лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	12	68 851	64 580
Търговски и други задължения	13	174	6 388
Задължения към свързани лица	25	178	358
		<u>69 203</u>	<u>71 326</u>

Вижте пояснение 4.14 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 31.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 30.

## 30. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

### 30.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено 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 Дружеството.

#### 30.1.1. Валутен риск

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

#### 30.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2019 г. Дружеството е изложено 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 Дружеството 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, основаващи се на базов лихвен процент (БЛП), определян от съответната търговска банка

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството 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 (БЛП 1%)	(403)	55	(403)	55

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 (БЛП 1%)	(355)	68	(355)	68

#### 30.1.3. Други ценови рискове

Дружеството е изложено 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 котираната цена на публично търгуваните акции, притежавани от Дружеството, се повиши или намали с 1%, печалбата или загубата за периода и собственият капитал ще бъдат увеличени (респ. намалени) с 231 хил. лв. (за 2019 г.: 234 хил. лв.).

### 30.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено 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 Дружеството 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	31 декември
	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	25 715	34 076
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	23 106	27 986
<b>Общо финансови активи</b>	<b>48 821</b>	<b>62 062</b>

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

Дружеството 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 Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Дружеството е предоставило финансови активи като обезпечение по заеми, подробно описани в Пояснение 12.

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.

### 30.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода. Дружеството държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по заеми	6 204	43 044	17 760	8 499
Търговски и други задължения	27	100	-	-
Задължения към свързани лица	-	224	-	-
<b>Общо</b>	<b>6 231</b>	<b>43 368</b>	<b>17 760</b>	<b>8 499</b>

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

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	9 870	34 462	14 872	13 049
Търговски и други задължения	6 388	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	375	-	-
<b>Общо</b>	<b>16 258</b>	<b>34 837</b>	<b>14 872</b>	<b>13 049</b>

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

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

#### 31. Оценяване по справедлива стойност

##### 31.1. 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.
<b>Активи</b>					
Борсово търгувани акции и дялове	а)	25 593	-	-	25 593
Акции в търговски предприятия	в)	-	-	122	122
<b>Общо</b>		<b>25 593</b>	<b>-</b>	<b>122</b>	<b>25 715</b>
31 декември 2019 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>					
Борсово търгувани акции и дялове	а)	26 028	-	-	26 028
Акции в търговски предприятия	в)	-	-	8 048	8 048
<b>Общо</b>		<b>26 028</b>	<b>-</b>	<b>7 848</b>	<b>34 076</b>



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 променяни 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 колективни инвестиционни схеми

Справедливата стойност на дяловете в колективни инвестиционни схеми подлежат на ежедневно преизчисляване и публично обявяване. Справедливите стойности са били определени на база на техните обявени цени - цена на обратно изкупуване към отчетната дата.

##### в) 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. Използваният оценъчен метод е методът на чистата стойност на активите и на база дисконтирана стойност на паричните потоци.

#### 31.2.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	-	-	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

Оценката на инвестиционните имоти е извършена от независим оценител като е използван модела на сравнимите продажби.

#### 32.Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството 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.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Собствен капитал	37 157	36 589
Общо активи	107 919	109 117
<b>Съотношение на капитал към общо активи</b>	<b>34,43 %</b>	<b>33,53 %</b>

Дружеството 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, Дружеството 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.

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

### 33. Събития след края на отчетния период

В края на месец януари 2021 г. е възникнало застрахователно събитие, свързано с пожар в инвестиционния имот на дружеството, 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 други коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

### 34. Одобрение на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация за 2019 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 15 март 2021 г.