

## **Бележки към консолидиран финансов отчет**

### **1. Статут и предмет на дейност и база за изготвяне**

#### **1.1 Статут и предмет на дейност**

Групата се състои от дружество-майка, което е СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ и две дъщерни дружества, придобити със 100% дялово участие – СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД и РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД

Създаването на Групата е съобразено с нормативните ограничения на чл. 21, ал. 3-5 от ЗДСИЦ

#### **Дружество-майка**

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

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ притежава лиценз № 32-ДСИЦ от 18 септември 2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията по финансов надзор.

Предприятието-майка е вписано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг, хотел Кукс Клуб

Акциите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Облигациите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент облигации.

Системата за управление на Предприятието-майка е едностепенна. То се управлява от Съвет на директорите в състав към 31.12.2020 г. :

1. Гергана Русева Иванова – Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Росица Иванова Шерова – Председател на СД;
3. Вилиана Петрова Божилова – Член на СД

През второто тримесечие на 2020 г. настъпва промяна, свързана с начина на представляване на Дружеството-майка.

Дружеството-майка се представлява и управлява към 01.01.2020 г. от Изпълнителния директор – Деян Пламенов Дечев.

На извънредно общо събрание на акционерите са избрани нови членове Съвета на директорите. Съгласно вписване в Търговски регистър, считано от 15.05.2020 г., Съвет на директорите е в следния състав:

1. Гергана Русева Иванова
2. Росица Иванова Шерова
3. Вилиана Петрова Божилова

## **Бележки към консолидиран финансов отчет**

Към 31 декември 2020 г. собствеността на Предприятието-майка е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е нерегистрирано на фондов пазар БУЛКОНТРАКТ-2003 ЕООД, притежаващо 31.78 % от капитала на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2020 г. Предприятието майка има две дъщерни дружества:

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, придобито през 2017 г.

РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, придобито през 2020 г.

Информация за страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас е предоставена в бележка 5.

### **1.2 База за изготвяне**

**Този консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).**

**Отчетът е одобрен от Съвета на директорите на 08.03.2021 г.**

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството е оповестена в Бележка 28.

## **2. Функционална валута и валута на представяне**

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Групата. Всички суми са закръглена до хиляда (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен когато е посочено друго.

## **3. Използване на приблизителни оценки и преценки**

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводната политика и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

### **(а) Преценки**

Информация за преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителни ефекти върху признатите суми в този консолидиран финансов отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 6 – признаване на приходи: дали приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг е признат на база на линейния метод за периода на лизинга.
- Бележка 24 – идентифициране на лизингови договори в обхвата на МСФО 16; срок на лизинга: дали Предприятието е достатъчно сигурно, че ще упражни опциите за удължаване.

### **(б) Несигурност в допусканията и оценките**

#### ***Оценка на справедливи стойности***

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Групата е установила контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности. Това включва оценителски екип, който носи общата отговорност за надзора над всички значителни оценки на справедлива стойности, включително справедливи стойности в Ниво 3 и докладва директно Изпълнителния Директор.

Оценителският екип регулярно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги, се използва за

## **Бележки към консолидиран финансов отчет**

оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Одитния комитет на Групата.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Групата признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки:

- Бележка 13 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 23 – Финансови инструменти; и
- Бележка 5 – Придобивания на дъщерни предприятия и неконтролиращо участие.

## **4. Промяна в значимите счетоводни политики**

### ***(i) Нови и изменени стандарти, приети от Групата***

Групата е приложила следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2020 г.:

**Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане** (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

**Определение за същественост - Изменения на МСС 1 и МСС 8** (издадени на 31 октомври 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

**Реформа на референтните лихвени проценти – Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7** (издадени на 26 септември 2019 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

**Определение за бизнес – Изменения на МСФО 3** (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.)

**Изменение на МСФО 16 „Лизинги“ – Намаляване на наеми във връзка с COVID-19** (издаден на 28 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г.)

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите периоди.

### ***(ii) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети от Групата***

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2020 г. и не са били предварително приети от Групата. По-долу е изложена оценката на Групата за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

## **Бележки към консолидиран финансов отчет**

**Изменение на МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане на МСФО 9** (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

**Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16** – Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 (издадени на 27 август 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Групата през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху трансакциите в обозримо бъдеще.

*(iii) Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС*

**МСФО 17 „Застрахователни договори“** (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.), включително Изменение на МСФО 17 (издаден на 25 юни 2020 г.)

**Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“:** класификация на текущи и нетекущи пасиви и класификация на текущи и нетекущи пасиви - отсрочване на датата на влизане в сила (издадени съответно на 23 януари 2020 г. и 15 юли 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

**Изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“; МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“; МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“;** Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2018 г.-2020 г. (издадени на 14 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.)

## **5. Придобиване на дъщерни предприятия**

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД е акционерно дружество, регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело № 3707/2006 г.

Дъщерното дружество няма клонове в страната и чужбина. То е учредено и извършва дейността си като „обслужващо дружество“ по смисъла на ЗДСИЦ. Дейността му включва:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

Групата придоби контрол над дружество през четвъртото тримесечие на 2017 г., чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Придобиването на контрол над СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД е осъществено с цел дългосрочно сътрудничество във връзка с основната дейност на Предприятието-майка.

Цената на придобиване възлиза на 2 294 хил. лв., каквато е и стойността на придобитите разграничими активи, в резултат на което не е отчетен резултат от покупката през съответния отчетен период.

РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 19.06.2017 г., придобито на 23.09.2020 г. съгласно чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, представляваща дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие.

## Бележки към консолидиран финансов отчет

Дружеството няма клонове в страната и чужбина. Дружеството е с изключителен предмет на дейност даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

През третото тримесечие на 2020 г. Групата придобива контрол над дружеството, чрез покупка на 100 % от капитала на дружеството. Цената на придобиване възлиза на 10 500 хил. лв., а стойността на придобитите разграничими активи е 2 294 хил. лв., в резултат на което е отчетена търговска репутация пред съответния отчетен период.

## 6. Приходи

### А. Категории приходи

Групата генерира приходи основно от отдаване под наем на инвестиционни недвижими имоти. Другите източници на приходи включват приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и неустойки по договори за придобиване на специализирани предприятия.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	<b>Продължаващи дейности</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Приходи от услуги:</b>		<b>1 403</b>	<b>3 573</b>
Приходи от наеми на инвестиционни имоти		89	3 538
Приходи от продажба на услуги		1 314	35

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Групата по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

### Б. Баланси по договори

Активите по договори с клиенти се отнасят до правата на Групата на възнаграждение за извършена услуга, която не е фактурирана към отчетната дата по отношение на доставката на услуга. Активите по договори с клиенти се прехвърлят във вземания, когато правата по тях станат безусловни.

Пасивите по договори с клиенти са свързани основно с получено авансово възнаграждение от клиенти за продаване на инвестиционни имоти, за които приходите се признават при финализиране на сделката.

Не е представена информация за оставащите задължения за изпълнение към 31 декември 2020 г., които са имали първоначално очакван срок от една година или по-малко, така както е допустимо съгласно МСФО 15.

Към 31 декември 2020 г. Групата има пасиви по договори за 1 909 хил. лв. (2019: 1 282 хил. лв.), които са свързани с получен аванс от клиенти.

### В. Задължения за изпълнение и политики за признаване на приходи

Приходът се оценява на база на възнаграждението, определено в договора с клиента. Групата признава приход, когато прехвърля контрола върху стоката или услугата към клиента.

## 7. Други доходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		1 626	2 027
Отписани задължения		-	1 786
Неустойка по договор		696	500
Застрахователни обезщетения и др.		3	19

**Бележки към консолидиран финансов отчет**

<b>2 325</b>	<b>4 332</b>
--------------	--------------

**8. Други разходи**

*В хиляди лева*

Разходи за местни данъци и такси  
Разходи за лихви и неустойки  
Разходи за очаквани кредитни загуби

<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	(250)	(304)
	(14)	(16)
	-	(729)
	<b>(264)</b>	<b>(1 049)</b>

**9. Разходи по икономически елементи**

*В хиляди лева*

Суровини и материали  
Разходи за външни услуги  
Загуба от обезценка на търговски вземания и активи по договор  
Други

<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	(369)	(1083)
	(504)	(920)
	-	(729)
	(264)	(320)
	<b>(1 173)</b>	<b>(3 052)</b>

**10. Разходи за възнаграждения на наети лица**

*Виж счетоводна политика в Бележка 28(ж)*

*В хиляди лева*

Заплати  
Задължителни социални и други осигуровки

<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	(785)	(1 263)
	(35)	(228)
	<b>(820)</b>	<b>(1 491)</b>

\* Виж Бележка 28

**11. Нетни финансови разходи**

*Виж счетоводни политики в Бележки 28 (д)*

*В хиляди лева*

- Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност  
Други  
**Общо лихви по заеми, които се оценяват по амортизируема стойност**

<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	1 299	1802
	113	223
	<b>1 412</b>	<b>2 025</b>

**12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

*Виж счетоводни политики в Бележки 28 (л)*

**(а) Равнение на измененията на балансовата стойност**

*В хиляди лева*

**Отчетна стойност**

Баланс към 1 януари 2019  
Придобити активи  
Отписани активи  
Ефект от промените в обменни курсове

<b>Стопански инвентар</b>	<b>Общо</b>
-------------------------------	-------------

-	-
-	-
-	-
-	-

**Бележки към консолидиран финансов отчет**

<b>Баланс към 31 декември 2019</b>	-	-
Баланс към 1 януари 2020	1	1
Активи, придобити чрез бизнес комбинации	-	-
Други придобити активи	1	1
Нетиране натрупана амортизация на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Преоценка на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в активи държани за продажба	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
<b>Баланс към 31 декември 2020</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Амортизация и загуби от обезценка</b>		
Баланс към 1 януари 2019	-	-
Амортизация	-	-
Загуби от обезценка	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
<b>Баланс към 31 декември 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Баланс към 1 януари 2020	-	-
Амортизация	-	-
Връщане на загуба от обезценка	-	-
Нетиране натрупана амортизация на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в активи държани за продажба	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
<b>Баланс към 31 декември 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Балансова стойност</b>		
Към 1 януари 2019	-	-
<b>Към 31 декември 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Към 31 декември 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**(б) Загуби от обезценка и последващо обратно проявление**

През 2020 г., Групата не отчетла загуби от обезценка и последващо обратно проявление.

**(в) Съоръжения и машини на лизинг**

През 2020 г. Предприятието-майка придобива машина за ползване в офис помещенията за подпомагане на административна дейност.

**(г) Заложени активи**

Към 31 декември 2020 г. инвестиционни имоти с балансова стойност 54 645 хил. лв. (2019: 32 157 хил. лв.) които са заложени като гаранции по банкови заеми.

**(д) Имоти, машини, съоръжения в процес на изграждане**

Групата не притежава имоти, машини, съоръжения, които са процес на изграждане.

**Бележки към консолидиран финансов отчет**

**(е) Трансфер към инвестиционни имоти**

През 2020 г., не са прехвърляни имоти в инвестиционни имоти. Всички имоти, притежавани от Групата са инвестиционни имоти и се дават под наем на трети страни.

**(ж) Промяна в приблизителната оценка**

През 2020 г., Групата не е правила промени в приблизителната оценка.

**(з) Промяна в класификацията**

През 2020 г., Групата не е правила промяна в класификацията.

**(и) Временно неизползвани имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Към 31 декември 2020 г. няма имоти, машини, съоръжения и оборудване, които временно не се използват.

**13. Инвестиционни имоти**

Към 31 декември 2020 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи, и сгради, които се намират на територията на Република България – гр. Балчик, гр. Несебър, гр. Самоков, с. Люляково (обл. Добрич), гр. Копривщица, гр. Банско, с. Грохотно (община Девин), местност Летищен комплекс гр. София и се държат с цел получаване на доход от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

**(а) Равнение на измененията в балансовата стойност**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Баланс към 1 януари</b>		75 219	67 636
Чрез последващи разходи		336	5 556
Промяна в справедливата стойност		1 626	2 027
Придобиване на нови инвестиционни имоти		3 413	-
<b>Баланс към 31 декември</b>		<b>80 594</b>	<b>75 219</b>

Промените в справедливите стойности се признават като печалби в отчета за приходите и разходите и се включват в „други приходи“.

**(б) Оценяване по справедливи стойности на нефинансови активи**

**(i) Йерархия на справедливите стойности**

Предприятието-майка възлага на лицензиран оценител да определи справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на всяка финансова година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2019 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя към 31 декември всяка година на базата на доклади от външни, независими лицензирани оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

Към 31 декември 2020 г. Групата отчита предоставен аванс за придобиване на инвестиционен имот, които поради характера си не са обект на експертна оценка.

**Земя (Ниво 3)**

За определяне на стойността на земята е приложен методът на сравнителната стойност. При него се изхожда, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните



### **Бележки към консолидиран финансов отчет**

стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята се оценява всяка година към 31 декември и в предвидените от ЗДСИЦ случаи.

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

### **Сгради (Ниво 3)**

Справедливата стойност на сградите, която се оценява всяка година към 31 декември 2020 г. и в предвидените от ЗДСИЦ случаи, е оценена, чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:

- метод на разходите - базиран на евентуалните разходи за създаването /заместването на актива към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или правото на строеж и извършените подобрения. Този метод е приложен основно при оценка на незавършеното строителство.

- метод на приходната стойност – базиран на способността на имота да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и неотдадената под наем част от сградата. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения

- метод на пазарните аналози - базиран на сравнимата стойност на обекти със сходно местоположение и характеристики.

- метод на ликвидационната стойност - изведенен при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - по кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект /актив или група от обекти/ активи.

В заключение е приложен и т.нар. тежестен метод с относителните тегла на отделните методи по преценка на оценителя.

### **14. Инвестиции отчитани по метода на капитала**

Групата няма инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия и не отчита инвестиции по метода на капитала.

### **15. Данъци върху дохода**

*Виж счетоводни политики в Бележки 28 (з)*

По отношение на дъщерните дружества очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България е в размер на 10% и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени както следва:

<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>В хиляди лева</i>		
Печалба преди данъчно облагане	359	1 337
Необлагаема печалба на Групата	359	1 329
Облагаема печалба на Групата	-	8
Данъчна ставка	10 %	10 %
<b>Очакван разход за данъци</b>	-	<b>(1)</b>

*Виж счетоводни политики в Бележки 28 (з)*

**Бележки към консолидиран финансов отчет**

**16. Търговски и други вземания, обезценка на вземания**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Търговски вземания по договори с клиенти		554	394
Вземания от неустойки		555	529
Предоставени аванси по чл. 22а, ал. 1 ЗДСИЦ		2 735	13 100
Данъчни вземания		-	14
Други вземания		9	-
		<b>3 853</b>	<b>14 037</b>

Всички вземания са текущи. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка, като такава е извършена само през текущия период поради настъпили форсмажорни обстоятелства по договор с контрагент.

**17. Пари и парични еквиваленти**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Парични средства в банки и в брой:		
- български лева	291	259
- евро	2	90
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>293</b>	<b>349</b>

**18. Капитал и резерви**

**(а) Регистриран капитал и премиен резерв**

<i>В хиляди акции</i>	<b>Обикновени акции</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Издадени към 1 януари</b>	23 380	16 180
Брой издадени и напълно платени акции	-	7 200
<b>Издадени и напълно изплатени към 31 декември</b>	<b>23 380</b>	<b>23 380</b>
Оторизирани - номинална стойност 1 лев	23 380	23 380

Дъщерните дружества не притежават акции на Предприятието-майка.

**Премиен Резерв**

<i>В хиляди</i>	
<b>Садо към 01 януари 2019</b>	<b>4 901</b>
Увеличение в резултат на емисия на акции	8 784
Разходи по емисия на капитал	(17)
<b>Салдо към 31 декември 2019</b>	<b>13 668</b>
<b>Салдо към 31 декември 2020</b>	<b>13 668</b>

## **Бележки към консолидиран финансов отчет**

Премийният резерв на Групата в размер на 13 668 хил. лв. е формиран от продажба от Предприятието-майка на права при увеличение на капитала през 2006 г. в размер на 459 хил. лв., намален с разходите по увеличение на капитала през 2013 г. в размер на 16 хил. лв., увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2017 г. акции в размер на 4 480 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството-майка и намален с разходите по емисията през 2017 г. в размер на 22 хил. лв., както и увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2019 г. акции в размер на 8 784 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството-майка и намален с разходите по емисията през 2019 г. в размер на 17 хил. лв.

### **(i) Обикновени акции**

Всички акции са с право да получаване на дивидент и ликвидационен дял представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

#### **Издаване на обикновени акции**

През 2020 г. предприятието не е емитирало акции.

### **(б) Характер и цел на резервите**

#### **(i) Преоценъчен резерв**

През двата сравними периода преоценъчния резерв е 872 хил. лв. и е формиран от преоценка на земи на Дружеството-майка от независим оценител през 2007 г. и 2008 г., последващо прекласифицирани като инвестиционни имоти по справедлива стойност.

#### **(ii) Други резерви**

Групата няма други резерви през отчетния период.

### **(в) Дивиденди**

Дружеството-майка е дружество със специална инвестиционна цел и е длъжно съгласно закона уреждащ дейността му да разпределя, като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от преобразуваната съгл. чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ печалбата за финансовата година.

През 2020 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди на своите акционери, тъй като финансовия резултат за 2019 год след нормативно определеното преобразуване е загуба.

Преобразуването на резултите, подлежащи на разпределение, може да бъде представено както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Печалба за отчетен период, подлежаща на преобразуване	359	1 329	516
Преобразуване чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ	(1 626)	(2 027)	(1 880)
	<b>(1 267)</b>	<b>(698)</b>	<b>(1 364)</b>

### **(г) Управление на капитала**

Целите на Дружеството-майка във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството-майка 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.

Политиката на Дружеството-майка е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Ръководството наблюдава възвръщаемостта на капитала, както и нивото на дивидентите за обикновените акционери.

Съветът на директорите се стреми да поддържа баланс между по-висока възвращаемост, която би била възможна при по-високи нива на заеми и предимствата и сигурността, постигнати чрез стабилна позиция на

**Бележки към консолидиран финансов отчет**

капитала.

Дружеството-майка наблюдава капитала, използвайки съотношение на коригиран нетен дълг към коригиран собствен капитал. За тази цел коригираният нетен дълг представлява общо пасивите (така както са посочени в отчета за финансовото състояние), намалени с пари и парични средства. Коригираният капитал се определя на основата на балансовата стойност на собствения капитал и булорднинирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Политиката на Предприятието е да поддържа ниво на коефициента под 2.00. Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал на Предприятието към 31 декември е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Общо пасиви</b>	47 737	45 234
<b>Намалени с: пари и парични еквиваленти</b>	293	349
<b>Нетни дългове</b>	<b>47 444</b>	<b>44 885</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	44 524	44 371
<b>+Субординиран дълг</b>	500	500
<b>Коригиран собствен капитал</b>	<b>45 024</b>	<b>43 871</b>
<b>Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал към 31 декември</b>	<b>1.05</b>	<b>1.02</b>

**19. Доход на акция**

**(а) Основен доход на акция**

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството-майка.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

**За годината, завършваща на 31 декември**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Счетоводна печалба/(загуба), съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	359	1 329
Корекция за Разходи /(Приходи) от последваща оценка на имоти, нетно (чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ)	(1 626)	(2 027)
Печалба /(загуба)за периода подлежаща на разпределение	<b>(1 267)</b>	<b>(698)</b>
Среднопретеглен брой акции	23 380	16 850
<b>Основен доход (загуба) на акция в лв.</b>	<b>(0.05)</b>	<b>(0.03)</b>

**20. Заеми, отчитани по амортизирана стойност**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения по облигационни заеми	13 690	17 602
Задължения по банкови заеми	24 724	21 658
	<b>38 414</b>	<b>41 216</b>

**Бележки към консолидиран финансов отчет**

**Текущи пасиви**

Задължения по облигационни заеми	3 912	1 956
Задължения по банкови заеми	1 755	2 060
Лихви	63	120
	<b>5 730</b>	<b>4 136</b>

Информация за експозицията на Групата към лихвен, валутен и ликвиден риск се съдържа в

**(а) Условия и график на изплащане**

В хиляди лева	Валута	Номинален лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2020		31 декември 2019	
				Номи нал	Балансо ва стой- ност	Номи нал	Балансо ва стой- ност
Обезпечен инвестиционен банков заем	EUR	2,8%	2029	19 265	19 265	19 265	19 265
Обезпечен инвестиционен банков заем	BGN	2,2%	2030	2 850	2 850	-	-
Обезпечен инвестиционен банков заем	BGN	4,9%	2023	3 864	3 864	3 998	3 998
Банков заем - овърдрафт	BGN	4%	2021	500	500	500	500
Облигационен заем	EUR	4.5%	2025	17 602	17 602	19 558	19 558
<b>Общо лихвоносни задължения</b>				<b>44 081</b>	<b>44 081</b>	<b>43 321</b>	<b>43 321</b>

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главница възлиза на 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв.), към 31 декември 2019 г. – 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв.)
- Срок на кредита – 25 май 2029 г.
- Погасителен план – 46 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения - имоти на Дружеството-майка

**Банков кредит - овърдрафт:**

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛППК + надбавка, но не по-малко от 4 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. – главница 500 хил. лв. (2019 г.: 500 хил. лв.)
- Срок на кредита – 18 юли 2022 г.
- Погасителен план – погасяване в срок до 36 месеца. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на използваната част от овърдрафта.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството-майка.

**Банков инвестиционен кредит :**

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главница възлиза на 3 864 хил. лв., към 31 декември 2019 г – хил. лв. 3 998
- Срок на кредита – 20 юни 2023 г.
- Погасителен план – 5 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 60 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.

**Бележки към консолидиран финансов отчет**

– Обезпечения - имоти на Дружеството-майка

**Банков инвестиционен кредит :**

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главница възлиза на 2 850 хил. лв.
- Срок на кредита – 29 декември 2030 г.
- Погасителен план – 24 месеца gratuitен период за погасяване на главницата и 96 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството-майка

**Облигационен заем : – ISIN код на емисията – BG2100009179;**

- Размер на облигационната емисия към 31.12.2020 г.– 9 000 хил. евро (2019 г.: 10 000 хил. евро)
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: евро;
- Лихва - 4.50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Обезпечение - имоти на Дружеството-майка

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестициони кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

През периода Дружеството-майка не е встъпвало в договори за заем в качеството си на заемодател и не е предоставяло гаранции на трети лица.

През 2020 г. в следствие на пандемията от коронавирус COVID-19, дружеството е предоговорило някои от условията по кредитите. Бележка 26

**Бележки към финансовия отчет**

**21. Доходи на наети лица**

Предприятията имат задължение за изплащане на доход на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от десет и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест брутни работни заплати.

Дружеството не признава задължения по планове с дефинирани доходи при пенсиониране поради несъществеността им размер.

**22. Търговски и други задължения**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Търговски задължения		630	414
Задължения по получени търговски заеми		594	-
Лихви по получени търговски заеми		51	-
Други задължения		265	138
Данъчни задължения		52	4
Получени аванси и предплатен приход		2 064	1 282
Текущи търговски и други задължения		<b>3 656</b>	<b>1 838</b>

**23. Финансови инструменти**

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

**Финансови активи**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Пояснение</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Търговски и други вземания		1 117	937
Пари и парични еквиваленти		293	349
		<b>1 410</b>	<b>1 286</b>

**Финансови пасиви**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Пояснение</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</b>			
Заеми		44 144	43 396
Търговски и други задължения		3 593	1 838
		<b>47 800</b>	<b>45 234</b>

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

**(а) Управление на финансовия риск**

Групата има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

## **Бележки към финансовия отчет**

### **(i) Общи положения за управление на риска**

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

### **(ii) Кредитен риск**

Кредитният риск за Групата се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в дългови ценни книжа.

Балансовата стойност на финансовите активи и активите по договори представлява максималната кредитна експозиция. Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството-майка счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

### **Търговски и други вземания и активи по договори**

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни отрасли. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

### **(iii) Ликвиден риск**

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения.

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи 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 покриват нуждите на Групата за периода.

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

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са предоговорени през 2021 г., като за задълженията по банковите кредити, дружеството е анексирано същите с отсрочка лихви, и главници. Параметрите на заемите са подробно описани в бел. 20



**Бележки към финансовия отчет**

За търговските задължения също са предприети действия по разсрочване.

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

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.

**Експозиция към ликвиден риск**

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви. Сумите са брутни, недисконтирани, включват договорените плащания на лихви и главници и изключват ефекта от договорености за нетиране и могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата:

**31 декември 2019**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Балансо ва стойнос т</b>	<b>Договорн и парични потоци</b>	<b>До 6 месец а</b>	<b>6-12 месеца</b>	<b>1-2 години</b>	<b>2-5 години</b>	<b>Повече от 5 години</b>
Обезпечени банкови заеми	23 263	26 706	(347)	(221)	(7 150)	(7 226)	(11 762)
Обезпечени облигации	19 558	(22 417)	(440)	(2 395)	(9 144)	(10 438)	-
Банков овърдрафт	500	(500)		-	-	(500)	-
	<b>43 321</b>	<b>(49 623)</b>	<b>(787)</b>	<b>(2 616)</b>	<b>(16 294)</b>	<b>(18 164)</b>	<b>(11 762)</b>

Брутните суми в таблицата по-горе са договорните недисконтирани парични потоци относно финансови задължения по кредити, държани за целите на управление на риска.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата.

За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидния риск представлява рискът на 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 изходящите парични потоци, възникващи по време на оперативната дейност.

През 2020 г. Групата се възползва от предложените от БНБ варианти за отсрочване на кредитни задължения на юридически лица и анексира част от задълженията си с отсрочка до 6 месеца по вариант (и лихви, и главници).

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

**Пазарен риск**

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Групата или стойността на инвестициите във финансови инструменти да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

## **Бележки към финансовия отчет**

### **Валутен риск**

Сделките на Групата се осъществяват в лева и евро. От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0., предвид това валутният риск на Групата е максимално минимизиран.

### **Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от референтен лихвен процент по кредити на банката /РЛППК/ и 1-месечния EURIBOR.

Флукуациите на гореизброените индекси нямат ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск.

При изменение на променливите елементи от лихвения процент е налице потенциално незначително изменение на нетния финансов резултат и собствения капитал на Групата, поради което лихвеният риск е минимизиран в максимална степен.

### **Друг риск от пазарни цени**

Основната цел на инвестиционната стратегия на Групата в капиталови ценни книжа е да държи инвестициите дългосрочно за стратегически цели. Ръководството получава помощ от външни консултанти за това. В съответствие с тази стратегия определени инвестиции се определени като такива по справедлива стойност през печалби и загуби, защото тяхното представяне се контролира активно и се управляват на базата на справедлива стойност.

## **24. Лизинги**

### **(а) Лизинг като лизингополучател**

Предприятието не страна по договори за лизинг, като лизингополучател.

### **(б) Лизинги като лизингодател**

Групата отдава под наем част от своите инвестиционни имоти. Всички лизинги са класифицирани като оперативни от гледна точка на лизингодателя. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

#### **(ii) Оперативен лизинг**

Групата отдава под наем свои инвестиционни имоти. Групата класифицира тези лизинги като оперативни лизинги, тъй като те не прехвърлят по същество всички рискове и ползи свързани със собствеността на активите.

Прихода от наем признат от Групата през 2020 г. е 1 403 хил. лв. (2019: 3 573 хил. лв.).

#### **(iii) Отстъпки от наеми**

Предприятието договори отстъпки от наемите за повечето от наетите инвестиционни имоти в резултат от рестрикциите, наложени поради пандемията COVID-19 през годината. Предприятието приложи практическото облекчение за отстъпките от наеми, свързани с COVID-19 за всички договорени отстъпки от наеми по лизингови договори за наети инвестиционни имоти, отговарящи на условията на МСФО 16.

### **Ангажменти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване**

През 2020 Групата няма поети ангажимент за придобиване на нови имоти, машини, съоръжения и оборудване.

## **Бележки към финансовия отчет**

### **25. Свързани лица**

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал.

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

#### **(а) Сделки с ключов ръководен персонал**

##### **Възнаграждения на ключов ръководен персонал**

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

<i>В хиляди лева</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Заплати	35	8
Разходи за социални осигуровки	5	2
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>37</b>	<b>10</b>

#### **(а) Разчети със свързани лица към края на годината**

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 4 хил. лв към 31 декември 2020 г. (2 хил. лв. към 31 декември 2019 г.) представляват начислени, но неизплатени възнаграждения за месец декември.

### **26. Събития след датата на отчетния период**

В следствие на въведеното извънредно положение и мерките за смекчаване на икономическите последици от пандемията, Предприятието-майка предеговори експозицията си по един кредит към банка с отсрочване на плащанията по главница и лихва за 3 месечен период :

Удължен е срокът за банков инвестиционен кредит с размер на кредита – към 31.12.2020 г. задължението по главница възлиза на 3 843 хил. лв., към 31.12.2019 – 3 998 хил. лв. На дружеството се предоставя 3 месечен гратисен период по плащанията на главница и лихва. Нов краен срок на кредита – 20.09.2023 г.

Удължен е срокът за банков инвестиционен кредит с размер на кредита – към 31.12.2020 г. задължението по главница възлиза на 9 850 хил. евро., към 31.12.2019 – 9 850 хил. евро. На дружеството се предоставя 3 месечен гратисен период по плащанията на главница и лихва. Нов краен срок на кредита – 25.12.2028 г.

На 26.02.2021 г. Дружеството-майка придобива 100 % от акциите на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД - специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦ, в съответствие с чл. 22а, ал. 1 ЗДСИЦ. Акциите са 993600 броя, с номинална стойност 1 лев, закупени за 3 000 хил. лв.

### **27. База за измерване**

Този консолидиран финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

<b>Позиции</b>	<b>База за измерване</b>
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

**Значими счетоводни политики**

**28. Значими счетоводни политики**

Значимите счетоводни политики, приложени при изготвяне на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са прилагани последователно в представените отчетни години, освен ако изрично не е упоменато друго.

**По-долу са представени значимите счетоводни политики, за които повече информация е налична на следващите страници:**

**(а) База за изготвяне**

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска че Групата ще може да изпълни задължителните условия за изплащане на банковите заеми.

Ръководството вярва, че изплащането на заемите ще стане както се изисква и че постъпленията ще бъдат достатъчни, за да посрещнат изискванията за плащане към тази дата. Ръководството очаква, че всякакви допълнителни плащания, които се изискват, ще бъдат посрещнати от оперативни парични потоци или от алтернативни форми. Ръководството има достъп до организатори на първоначално публично предлагане и план за набиране на капитал, ако е необходимо.

Ръководството има разумно очакване, че Групата има адекватни ресурси да продължи своето оперативно съществуване за обозримото бъдеще.

**(i) Бизнес комбинации**

Групата отчита бизнес комбинации, използвайки метода на придобиване, когато придобитата съвкупност от дейности и активи отговаря на определението за бизнес и контролът се прехвърля към Групата. При определяне дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, Групата оценява дали съвкупността от придобитите активи и дейности включва най-малко входящи материали и съществен процес и дали придобитата съвкупност има способността да произвежда продукция.

Групата има възможност да приложи „тест за концентрация“, който позволява опростена оценка на това дали придобитата съвкупност от дейности и активи не е бизнес. Незадължителният тест за концентрация е изпълнен, ако по същество цялата справедлива стойност на придобитите брутни активи е концентрирана в един идентифицируем актив или група от подобни идентифицируеми активи.

Прехвърленото възнаграждение при придобиването по принцип се оценява по справедлива стойност, както и придобитите разграничими нетни активи. Възникваща репутация се тества за обезценка годишно. Печалба от изгодна покупка се признава веднага в печалбата или загубата. Разходи по сделката се отчитат като разходи при възникване, освен тези, свързани с издаването на дългови или капиталови ценни книжа.

Прехвърленото възнаграждение не включва суми, свързани с уреждането на съществували преди отношения. Такива суми, в общия случай, се признават в печалби и загуби.

Дължимо условно възнаграждение се оценява по справедлива стойност към датата на придобиване. Ако условното възнаграждение се класифицира като собствен капитал, то не се преоценява и уреждането му се отчита в собствения капитал. В противен случай, последващите промени в справедливата стойност на условното възнаграждение се признават в печалбата или загубата.

Когато се изисква възнаграждения с плащания на базата на акции (заместващи възнаграждения) да бъдат заменени за възнаграждения на служители на придобитото предприятие (възнаграждения на

**Значими счетоводни политики**

придобитото предприятие) и се отнасят за предходни услуги, тогава цялата или част от сумата от заместващите възнаграждения на придобиващия се включва в оценката на прехвърленото възнаграждение за бизнес комбинацията. Това определяне се базира на пазарната стойност на заместващите възнаграждения, сравнена с пазарно-базирана стойност на възнагражденията на придобитата страна и степента, до която заместващите възнаграждения се отнасят за предходни услуги.

**(i) Дъщерни дружества**

Дъщерни дружества са тези, върху които Предприятието-майка упражнява контрол. Предприятието-майка контролира едно предприятие когато е изложена на, или има право на променлива възвращаемост от своето участие в дружеството и има възможността да влияе на тази възвращаемост чрез властта си в дружеството. Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато груповите загуби от нереализирани активи се елиминират. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

**(ii) Загуба на контрол**

При загубата на контрол над дъщерно предприятие, Предприятието-майка отписва инвестицията в дъщерното предприятие. Печалбата или загубата, произлизаща от това, се признава в печалбата или загубата за периода.

**(iii) Участия в асоциирани и съвместни предприятия**

Асоциирани предприятия са тези, върху които Предприятието-майка упражнява значително влияние, но не и контрол или съвместен контрол върху финансовите и оперативните им политики. Съвместно предприятие е споразумение, в което Предприятието-майка има съвместен контрол, като едновременно има права върху нетните активи на споразумението, а не права за активите и задължения за пасивите на споразумението.

Инвестициите в асоциирани и съвместни предприятия се отчитат по по цена на придобиване (себестойност), която включва разходите по сделката.

**(б) Преустановена дейност**

Преустановената дейност представлява компонент от бизнеса на Групата, операциите и паричните потоци, който е ясно разграничим от останалите дейности на Групата, и който:

- представлява отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- е част от координиран план за освобождаване на отделен основен вид дейност или географска област на дейности; или
- е дъщерно предприятие, придобито изключително с намерение да бъде препродадено.

Класификацията като преустановена дейност се прави при по-ранното от отписване, или когато дейността отговори на критериите за класифициране като държана за продажба.

Когато една дейност се класифицира като преустановена, сравнителният отчет за печалбата или загубата и ДВД се представя повторно, все едно дейността е била преустановена от началото на сравнителния период.

**(в) Приходи от договори с клиенти**

Информация за счетоводните политики, свързани с договори с клиенти е предоставена в Бележка 6.

**(д) Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи и разходи на Групата включват:

- приходи от лихви;

**Значими счетоводни политики**

- разходи за лихви;
- приход от дивиденди;
- нетна печалба или загуба от финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви;
- загуба от промяна в справедливата стойност на условно възнаграждение, класифицирано като финансов пасив;
- загуби от обезценка (и обратно проявление) на инвестиции в дългови ценни книжа, отчетени по амортизирана стойност или ССДВД;
- нетна печалба или загуба от хеджинг инструменти, които са признати в печалбата или загубата; и
- рекласификацията на нетна печалба призната преди в ДВД.

Лихвени приходи или разходи се признават, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Приход от дивидент се признава в печалбата или загубата на датата, на която е установено правото на Предприятието да получи плащане. При изчисляване на прихода и разхода за лихви се прилага ефективния лихвен процент към brutната балансова стойност на актива (когато активът не е с кредитна обезценка) или към амортизираната стойност на задължението.

Разходите по заеми основно представляват лихви по кредитите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба.

Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

За финансови активи, обаче, които не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, но впоследствие са станали финансови активи с кредитна обезценка, приходът от лихви се изчислява чрез прилагане на ефективния лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив. Ако финансовият актив вече не е с кредитна обезценка, тогава изчислението на прихода за лихви се прави отново на brutна база.

**(е) Чуждестранна валута**

*(i) Сделки в чуждестранна валута*

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на дъответното дружество в Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка).

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват по валутния курс на датата на транзакцията. Валутните курсови разлики обичайно се признават в печалби и загуби.

**(ж) Доходи на наети лица**

*(i) Планове с дефинирани вноски*

Задълженията за вноски в планове с дефинирани вноски включват вноските в държавни институции и в задължителни пенсионни фондове, управлявани от частни управляващи дружества, съгласно правните изисквания или индивидуален избор. Задълженията за превеждане на вноски по плановете с дефинирани вноски се признават като разходи, когато свързаните услуги се предоставят.

*(ii) Планове с дефинирани доходи*

При наличие на съществен ефект върху финансовия отчет предприятието ще отчита задължения за

**Значими счетоводни политики**

дефинирани доходи от изчислени от квалифициран актюер чрез използването на метода на прогнозните кредитни единици. Групата определя нетния лихвен процент върху нетното задължение по план с дефинирани доходи като прилага дисконтовия процент, използван в началото на периода за дисконтиране на задължението до нетно задължение по планове с дефинирани доходи.

Поради липса на развит развит капиталов пазар дисконтовият процент следва да се определя чрез използване на пазарните доходи на правителствените облигации. Удачно е също така, като процент на дисконтиране да се използва и бъдещата норма на възвращаемост на активите на предприятието

Преоценките, възникващи от планове с дефинирани доходи, представляват актюерски печалби и загуби, които се признават в ДВД. Нетни разходи за лихви и други разходи, свързани с планове за дефинирани доходи, се признават в печалбата или загубата.

**(iii) Други дългосрочни доходи на наети лица**

Нетното задължение на Групата по отношение на дългосрочни доходи на наети лица е сумата на бъдещите ползи, които са заработили служителите в замяна на оказаните от тях услуги в текущия и предходни периоди. Тази полза се дисконтира, за да се определи настоящата и стойност. Преоценките се признават в печалби и загуби в периода, в който възникнат.

**(iv) Доходи при прекратяване**

Доходите при прекратяване се отчитат на разход на по-ранната от датата, на която Групата не може да се оттегли от офертата си за тези ползи и датата, на която Групата признава разходи за реструктуриране. Ако ползите не се очаква да бъдат уредени изцяло в рамките на 12 месеца от отчетната дата, то те се дисконтират.

**(v) Краткосрочни доходи на наети лица**

Краткосрочните доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Групата има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

**(vi) Сделки с плащания на базата на акции**

Справедливата стойност към датата на отпускането на награди с плащания на базата на акции се признава като разход за персонала, със съответното увеличение на собствения капитал през периода на придобиване на право на наградите. Сумата, призната като разход, е коригирана да отразява броя на наградите, за които се очаква свързаните услуги и непазарни условия за изпълнение да бъдат покрити, така че в крайна сметка сумата, призната като разход се основава на броя награди, които отговарят на свързаните с тях услуги и непазарни условия за изпълнението към датата на придобиване. За награди на базата на акции без условия за придобиване, справедливата стойност към датата на предоставяне се измерва така, че да отрази тези условия, и не се увеличава за разликите между очакваните и действителните резултати.

Справедливата стойност на задължението към служителите по отношение на правата върху поскъпването на акции, които се уреждат в брой, се признава като разход със съответното увеличение на пасивите, през периода, в който служителите безусловно са придобили право на плащане. Задължението се преоценява към всяка отчетна дата и към датата на плащане на базата на справедливата стойност на ППА. Всякакви промени в справедливата стойност на задължението се признават като разходи за персонал в печалби и загуби.

**(з) Данъци върху дохода**

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

**Значими счетоводни политики**

данъчни активи и пасиви.

По отношение на дъщерните дружества се прилагат общите регламенти на приложимото законодателство и МСС 12 „Разходи за данъци“. Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

**(и) Биологични активи**

Биологичните активи се оценяват по справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата, като промените се признават в печалбата или загубата.

**(й) Материални запаси**

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се базира на принципа „първа входяща – първа изходяща“. В случая на произведена продукция и незавършено производство, себестойността включва подходящ дял от общопроизводствените разходи, базиран на нормалния оперативен капацитет. Себестойността на дървесината, трансферирана от биологични активи, е справедливата ѝ стойност, намалена с разходите по продажбата към датата на добиването.

**(к) Нетекущи активи, държани за продажба**

Нетекущи активи, или групи за изваждане от употреба, съставени от активи и пасиви, се класифицират като държани за продажба, ако е много вероятно, че стойността им ще бъде възстановена основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба.

Такива активи, или група за изваждане от употреба, обикновено се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяка загуба от обезценка на група за изваждане от употреба се разпределя първо към репутацията, а след това към останалите активи и пасиви на пропорционална база, с изключението че загуба не се разпределя за материалните запаси, финансови активи, отсрочени данъчни активи, активи по доходи на наети лица, инвестиционен имот или биологични активи, които продължават да се отчитат в съответствие със другите счетоводни политики на Групата. Загуби от обезценка при първоначално класифициране като държани за продажба и последващи печалби или загуби от преоценка, се признават в печалбата или



**Значими счетоводни политики**

загубата.

След като веднъж са класифицирани като държани за продажба, нематериалните активи и имотите, машините, съоръженията и оборудването не се амортизират, както и се прекратява отчитането по метода на собствения капитал за инвестициите, отчитани по този метод.

**(л) Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

**(i) Признаване и оценка**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно (основни компоненти).

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават в печалбата или загубата.

**(ii) Рекласификация към инвестиционни имоти**

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се преоценява до справедлива стойност и се рекласифицира като инвестиционен имот. Печалба, възникнала от тази преоценка, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като остатъчна печалба се признава в ДВД и се представя в преоценъчния резерв. Всяка загуба се признава в печалбата или загубата. До степеня, до която има преоценъчния резерв за този имот, загубата се признава в друг всеобхватен доход и намаля преоценъчния резерв в капитала.

**(iii) Последващи разходи**

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Групата.

**(iv) Амортизация**

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Активи на лизинг се амортизират за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- сгради 40 години
- машини, съоръжения, оборудване 3 – 12 години
- стопански инвентар 5 – 10 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е необходимо.

**(м) Нематериални активи и репутация**

**(i) Репутация**

Репутация, възникваща при придобиването на дъщерни предприятия, се оценява по себестойност, намалена с натрупани загуби от обезценки.

**(ii) Научноизследователска и развойна дейност**

Разходи за научноизследователска дейност се признават в печалбата или загубата, когато възникнат.

Разходи за развойна дейност се капитализират само ако тези разходи могат да се измерят надеждно, продуктът или процесът са технически и търговски възможни, бъдещи икономически ползи са

**Значими счетоводни политики**

вероятни, и Предприятието възнамерява и има достатъчни ресурси да завърши развитието и да използва или продаде актива. В всички останали случаи те се признават в печалбата или загубата когато възникват. След първоначално признаване разходи за развойна дейност се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

**(iii) Други нематериални активи**

Други нематериални активи, придобити от Предприятието, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

**(iv) Последващи разходи**

Последващи разходи се капитализират само, когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

**(v) Амортизация**

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на нематериалните активи, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Репутацията не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот са, както следва:

- патенти и търговски марки 3 – 20 години
- капитализирани разходи за развойна дейност 2 – 5 години
- отношения с клиенти 4 – 5 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

**(н) Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Групата първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември за всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи, като промените се признават в печалбата или загубата.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода. Когато даден инвестиционен имот, който преди е бил класифициран като имоти, машини, съоръжения и оборудване, е продаден, всички свързани суми, признати в преоценъчен резерв се прехвърлят в натрупани печалби и загуби от предходни периоди.

Приходите от наем на инвестиционни имоти се признават като приходи от услуги на линейна база за срока на лизинга. Предоставените стимули за лизинг се признават като неразделна част от общия приход от наем за периода на лизинга.

**(о) Финансови инструменти**

**(i) Признаване и първоначално измерване**

Търговски вземания и издадените дългови ценни книжа първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато Предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност).

**(ii) Класификация и последващо измерване**

**Значими счетоводни политики  
Финансови активи**

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

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност (АС), справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) – дългова инвестиция; ССДВД – капиталова инвестиция; или по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Предприятието промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент

Дълговата инвестиция се измерва по ССДВД, ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по ССППЗ:

- тя се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и
- съгласно нейните договорни условия на определени дати възникват парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за продажба, Предприятието може еднократно да избере да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в друг всеобхватен доход. Този избор се прави на база инвестиция по инвестиция.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по ССДВД, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. При първоначалното признаване Предприятието може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

**Финансови активи – Оценка на бизнес модела**

Групата прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание включва:

**Значими счетоводни политики**

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Предприятието;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци; и
- честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от предприятие от групата.

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

**Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва**

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихви, Предприятието разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка Предприятието взема предвид:

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;
- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;
- характеристиките за предплащане и удължаване; и
- условия, които ограничават претенциите на Предприятието към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество

**Значими счетоводни политики**

номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване) се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

**Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби**

<b>Финансови активи, отчетени по ССППЗ</b>	Тези активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.
<b>Финансови активи по амортизирана стойност</b>	Тези активи се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.
<b>Дългови инвестиции, отчетени по ССДВД</b>	Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Приходите от лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД. При отписването печалбите и загубите натрупани в ДВД се рекласифицират към печалбата или загубата.
<b>Капиталови инвестиции, отчетени по ССДВД</b>	Тези активи се измерват впоследствие по справедлива стойност. Дивидентите се признават като приход в печалбата или загубата, освен ако дивидентът не представлява ясно възстановяване на част от стойността на инвестицията. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД и не се рекласифицират към печалбата или загубата.

**Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира по ССППЗ, ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

**(iii) Отписване**

**Финансови активи**

Групата отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са

**Значими счетоводни политики**

прехвърлени или, при която Групата не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Предприятието сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

**Финансови пасиви**

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Групата също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

**(iv) Компенсирано представяне**

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато предприятие от Групата има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

**(п) Обезценка**

**(i) Недеривативни финансови активи**

**Финансови инструменти и активи по договори**

Групата признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за:

- финансови активи оценявани по амортизирана стойност;
- дългови инвестиции, оценявани по ССДВД; и
- активи по договори.

Предприятието също признава загуби от обезценка за ОКЗ за вземания по лизинг, представени като част от търговски и други вземания.

Групата измерва загубата от обезценка по стойност равна на ОКЗ за целия живот на финансовия актив, освен за следните, за които се измерва ОКЗ за 12-месечен период:

- дългови ценни книжа, за които е определено, че имат нисък кредитен риск към отчетната дата; и
- други дългови ценни книжа и банкови салда, за които кредитният риск (т.е. рискът от неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент) не е нараснал значително от първоначалното признаване.

Загуба от обезценка на търговските вземания (включително вземания по лизинг) и активите по договор винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Групата взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Групата и обоснована кредитна оценка и включва прогнозна информация.

Групата приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 30 дни.

Групата счита, че финансовият актив е в неизпълнение, когато:

**Значими счетоводни политики**

- е малко вероятно кредиторите да изплатят кредитните си задължения към предприятие от Групата в пълен размер, без да изисква от Предприятието действия като реализиране на гаранция (ако има такава); или

- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 90 дни.

Групата счита, че дълговата ценна книга има нисък кредитен риск, когато кредитният риск е еквивалентен на глобално възприетото определение на „инвестиционен клас“. Групата счита, че това е Ваа3 или по-висок или ВВВ- или по-висока.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очаквания живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца).

Максималният период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималният договорен период, през който Предприятието е изложена на кредитен риск.

**Измерване на ОКЗ**

ОКЗ са вероятно претеглени приблизителни оценки на кредитните загуби. Кредитните загуби се отчитат по настояща стойност на всички парични дефицити (т.е. разликата между дължимите паричните потоци, които се дължат от едно дружество в съответствие с договора и паричните потоци, които Предприятието очаква да получи).

ОКЗ са дисконтират с ефективния лихвен процент на финансовия актив.

**Финансови активи с кредитна обезценка**

Към всяка отчетна дата Групата оценява дали финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност и дълговите ценни книжа на ССДВД, са с кредитна обезценка. Финансовият актив е с кредитна обезценка, когато едно или повече събития е възникнало, което има определящо влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив. Доказателствата, че финансов актив е кредитно обезценен включват следните наблюдаеми данни:

- значителни финансови затруднения на кредиторите или емитента;

- нарушение на договор като неизпълнение или просрочие над 90 дни;

- реструктурирането на заем или аванс от Предприятие от групата при условия, които Групата не би разгледала иначе

- вероятно е кредиторите да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация; или

- изчезването на активен пазар за ценна книга, поради финансови затруднения.

**Представяне на загуба от обезценка за ОКЗ в отчета за финансовото състояние**

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутната балансова стойност на активите. За дългови ценни книжа по ССДВД, загубата от обезценка се отразява в печалбата или загубата и се признава в ДВД.

**Отписване**

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Групата няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За индивидуални клиенти, Предприятието има политика на отписване на брутната балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти, Групата извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. Групата не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на

**Значими счетоводни политики**

Групата за възстановяване на дължимите суми.

**(i) Нефинансови активи**

Към всяка отчетна дата Групата преглежда балансовите стойности на нефинансовите си активи (различни от биологични активи, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи), за да определи дали има индикации за обезценка. Ако има такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Репутация се тества за обезценка всяка година.

За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП. Репутация, възникнала при бизнес комбинация, се разпределя към ОГПП или групите ОГПП, които се очаква да имат ползи от синергиите от комбинацията.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. Стойността в употреба се базира на бъдещите парични потоци дисконтирани до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите пазарни преценки за цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП.

Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП превишава неговата възстановима стойност.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Те се разпределят първо в намаление на балансовата стойност на репутацията, разпределена към ОГПП, и след това в намаление на балансовите стойности на други активи в ОГПП пропорционално.

Загуба от обезценка по отношение на репутацията не се възстановява обратно. За други активи, загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

**(р) Провизии**

Провизиите се оценяват чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

**(i) Гаранции**

Провизиите за гаранции се признават, когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятностите те да се случат.

**(ii) Преструктуриране**

Провизията за разходи по преструктуриране се признава, когато Групата има одобрен подробен формален план за преструктуриране и преструктурирането е или започнало, или е обявено публично. Бъдещи оперативни загуби не се провизират.

**(iii) Възстановяване на терена**

Провизии за възстановяването на терен по отношение на замърсяване земя и свързаните с това разходи се признават, когато замърсяването е възникнало.



**Значими счетоводни политики**

**(iv) Обременяващи договори**

Провизия за обременяващи договори се оценява по настоящата стойност на по-ниското от очакваните разходи за прекратяване на договора и очакваните нетни разходи за продължаване на договора. Преди установяване на провизията.

**(с) Лизинг**

В началото на договора Предприятието-майка преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. Договорът представлява или съдържа лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

**(i) Като лизингополучател**

Към началната дата или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Групата разпределя възнаграждението по договора към всеки лизингов компонент на базата на относителната му единична цена. За лизингите на имоти Групата е избрала да не отдели нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизинговите компоненти като един лизингов компонент.

Към началната дата на лизинга Групата признава актив с право на ползване и пасив по лизинг. Активът с право на ползване първоначално се оценява по цена на придобиване, която представлява първоначалната стойност на пасива по лизинга, коригирана с всички лизингови плащания направени към или преди началната дата, плюс всички извършени първоначални директни разходи, както и приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на основния актив или възстановяване на основния актив или на терена, на който е разположен, намалена с получените стимули по лизинга.

Активът с право на ползване се амортизира последващо на база линейния метод от началната дата до края на срока на лизинга, освен ако лизингът не прехвърля собствеността върху основния актив на Групата към края на срока на лизинга или цената на придобиване на актива с право на ползване отразява, че Групата ще упражни опция за покупка. В този случай активът с право на ползване ще бъде амортизиран на същата база, както тези имоти или съоръжения или оборудване. В допълнение активът с право на ползване периодично се намалява със загуби от обезценка, ако се налага и се коригира с определени преоценки на пасива по лизинга.

Пасивът по лизинга първоначално се оценява по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са платени към началната дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор или ако той не може да бъде непосредствено определен, Групата използва диференциалния си лихвен процент като дисконтов процент.

Групата определя диференциалния си лихвен процент, като получава лихвени проценти от различни външни финансиращи източници и прави корекции, за да отрази условията на лизинга и типа на лизингования актив.

Лизинговите плащания, които се включват при определяне на пасива по лизинга включват следното:

- фиксирания плащания, включително фиксираните по същество плащания;
- променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, която е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни, лизингови плащания във възможния период за упражняване на подновяване, ако Предприятието е достъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване и санкции за по-ранно прекратяване на лизинга, освен ако Групата е разумно сигурна, че няма да прекрати лизинга по-рано.

**Значими счетоводни политики**

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност като се използва ефективния лихвен процент. Пасивът се преоценява, когато е налице промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекс или процент или ако има промяна в приблизителната оценка на Групата за сумата, която се очаква да бъде платена по гаранции за остатъчна стойност, ако Групата промени оценката си за това дали ще упражни покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако е налице промяна в във фиксираните по същество лизингови плащания.

Когато пасивът по лизинга се преоценява по този начин се прави съответна корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване или се отчита в печалби и загуби, ако балансовата стойност на актива с право на ползване е намалено до нула.

Групата представя активи с право на ползване, които не отговарят на определението за инвестиционен имот и пасивите по лизинга като отделни позиции в отчета за финансовото състояние.

Групата не признава активи с право на ползване и пасиви по лизинг за лизинги на активи на ниска стойност и краткосрочни лизинги, включително и ИТ оборудване. Групата признава лизинговите плащания, свързани с тези лизинги като разход на линейна база за периода на лизинга.

**(ii) Като лизингодател**

В началото или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Групата разпределя възнаграждението в договора към всеки лизингов компонент на базата на относителните единични цени.

Когато Групата е лизингодател, то определя в началото на лизинга дали един лизинг е финансов или оперативен.

За да класифицира един лизинг, Групата прави обща оценка дали лизингът прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Ако е така, то лизингът е финансов, ако не - то той е оперативен. Като част от тази оценка Предприятието отчита определени индикатори, като това дали лизингът е за основната част от икономическия живот на актива.

Когато Групата е междинен лизингодател, тя отчита своя интерес в основния лизинг и подлизинга отделно. Тя оценява класификацията на подлизинга като взема под внимание актива с право на ползване, произтичащ от основния лизинг, но не взема под внимание основния актив. Ако основният лизинг е краткосрочен, за който Групата е приложила изключението описано по-горе, то тогава тя класифицира подлизинга като оперативен лизинг.

Ако споразумението включва лизингов и нелизингов компонент, тогава Групата прилага МСФО 15, за да разпредели възнаграждението в договора.

Групата прилага изискванията за отписване и обезценка в МСФО 9 към нетната инвестиция в лизинга. Освен това Предприятието регулярно преглежда приблизителните оценки на негантираните остатъчни стойности, използвани при изчисление на брутната инвестиция в лизинга.

Групата признава лизинговите плащания, получени по оперативен лизинг като приход в „други приходи“ на линейна база за срока на лизинга.

Като цяло счетоводните политики, приложими за Групата като лизингодател в съпоставимия период не са по-различни от МСФО 16, с изключение на класификацията на подлизинги, които са сключени през текущия период и, които водят до класификация като финансов лизинг.

**(т) Собствен капитал**

**(i) Обикновени акции**

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал. Данчъните ефекти, свързани с транзакционните разходи при

**Значими счетоводни политики**

капиталова транзакция се отчитат в съответствие с МСС 12.

Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премиен резерв.